



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Curatela del Fallimento Officine Siciliane s.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Rossana Musumeci

CUSTODE:
Avv. Alessandra Balisteri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Spitali

CF: SPTGNN73R27A089B
con studio in AGRIGENTO (AG) VIA Vittorio Emanuele Orlando 46
telefono: 092222303
fax: 092222303
email: giospitali@libero.it
PEC: giovanni.spitali@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO EMPEDOCLE Via dello Sport 74/B, della superficie commerciale di 137,21 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Porto Empedocle, in Via dello Sport n. 74 scala B al piano secondo. Coordinate GPS Latitudine 37°18'2.43"N - Longitudine 13°31'38.19"E.

E' ubicato in un fabbricato composto da quattro livelli fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 880 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: Via dello Sport, scala B , piano: secondo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,21 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.018,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data della valutazione:	29/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/08/1988 a firma di Notaio Guido Favarino ai nn. Rep. 254171 di repertorio, iscritta il 13/10/1988 ai nn. 17613/1132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.500.000.000 £.

Importo capitale: 1.371.000.000 £

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 04/09/2008 ai nn. 22173/3661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 992 Registro particolare del 05/09/1988 contro C

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/12/2007 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 68/2007 di repertorio, iscritta il 13/05/2008 a Agrigento ai nn. 12142/2238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 300.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/07/2020 a firma di Tribunale di Agrigento , trascritta il 21/09/2020 a Agrigento ai nn. 14387/10476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 29/05/1994), con atto stipulato il 29/05/1994 a firma di Notaio Rosario Marsala ai nn. rep. 28639 - racc. 11579 di repertorio, registrato il 15/05/1994 a Agrigento ai nn. 2065, trascritto il 15/05/1994 a Agrigento ai nn. gen. 9567 - part. 8183

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 29/05/1994), con atto stipulato il 29/05/1994 a firma di Notaio Rosario Marsala ai nn. rep. 28639 - racc. 11579 di repertorio, registrato il 15/05/1994 a Agrigento ai nn. 2065, trascritto il 15/05/1994 a



Agrigento ai nn. gen. 9567 - part. 8183

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1283** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio sociale di n. 20 alloggi nel PEEP/167 di C.da Inficherna lato est - Isolato n.11 - comparto "a" - lotto 1/b, presentata il 17/05/1985 con il n. 7424/928 di protocollo, rilasciata il 11/12/1987 con il n. 1283 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. **1464**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. N.1283 dell'11/12/1987 relativa alla costruzione di n. 20 alloggi nel PEEP/167 di C.da Inficherna - Via dello Sport, presentata il 22/02/1990 con il n. 2802/420 di protocollo, rilasciata il 21/05/1990 con il n. 1464 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella distribuzione degli spazi interni (diversa disposizione di alcuni tramezzi) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e L.R. 16/16 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionale : €.2.000,00
- Diritti di segreteria pratica: €.50,00
- Sanzione : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per aggiornamento planimetrico catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionale : €.1.000,00
- Tributi catastali: €.50,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA DELLO SPORT 74/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO EMPEDOCLE Via dello Sport 74/B, della superficie commerciale di **137,21** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Porto Empedocle, in Via dello Sport n. 74 scala B al piano secondo. Coordinate GPS Latitudine 37°18'2.43"N - Longitudine 13°31'38.19"E.

E' ubicato in un fabbricato composto da quattro livelli fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala B, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 880 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: Via dello Sport, scala B , piano: secondo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Porto Empedocle, in Via dello Sport n. 74 scala B al piano secondo. Coordinate GPS Latitudine 37°18'2.43"N - Longitudine 13°31'38.19"E.

E' ubicato in un fabbricato composto da quattro livelli fuori terra.

Presenta discrete condizioni di manutenzione, e finiture di media qualità. L'unità immobiliare presenta una superficie esterna lorda (SEL) di mq 130,29. E' composto da due camere da letto, un soggiorno, un ambiente cucina/pranzo e due servizi igienici. Presenta un'altezza interna di ml 3,00. Sono presenti un'ampia terrazza in corrispondenza della camera principale ed una veranda di pertinenza dell'ambiente cucina/pranzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in no, il rivestimento è realizzato in intonaco mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato mediocre 

CLASSE ENERGETICA:



[136,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221029-084028-46057 registrata in data 29/10/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	130,29	x	100 %	=	130,29
Terrazza camera	7,20	x	30 %	=	2,16
Terrazza	15,88	x	30 %	=	4,76
Totale:	153,37				137,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/10/2022
Fonte di informazione: Subito.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Porto Empedocle
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 545,45 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 54.000,00 pari a 490,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/10/2022
Fonte di informazione: Subito.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Porto Empedocle
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 67.000,00 pari a 478,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 60.300,00 pari a 430,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/10/2022
Fonte di informazione: Subito.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Porto Empedocle
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 541,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 487,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/10/2022
Fonte di informazione: Subito.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Porto Empedocle
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

subito.it (25/10/2022)

Domanda: bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 8/10 mesi

Valore minimo: 478,57

Valore massimo: 545,45

Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del territorio (28/10/2022)

Domanda: bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 8/10 mesi

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 540,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio. Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2022 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica/C.da Inficherna, Codice Zona D2, per Abitazioni di tipo economico, un valore minimo al mq di € 380 ed un valore massimo al mq di € 540 con un prezzo medio di € 460,00 al mq. Gli annunci di immobili simili a quello oggetto della stima riportano un valore medio scontato di € 464,78. Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello dei valori OMI e quello degli annunci, pari ad € 462,34 al mq, arrotondato ad € 460,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	137,21	x	460,00	=	63.118,44
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 63.118,44
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 63.118,44
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2022 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica/C.da Inficherna, Codice Zona D2, per Abitazioni di tipo economico, un valore minimo al mq di € 380 ed un valore massimo al mq di € 540



con un prezzo medio di € 460,00 al mq. Gli annunci di immobili simili a quello oggetto della stima riportano un valore medio scontato di € 464,78. Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello dei valori OMI e quello degli annunci, pari ad € 462,34 al mq, arrotondato ad € 460,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, agenzie: Agrigento e Porto Empedocle, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	137,21	0,00	63.118,44	63.118,44
				63.118,44 €	63.118,44 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.018,44**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.852,77**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 165,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**



data 29/10/2022

il tecnico incaricato
Giovanni Spitali

