



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

174/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Spanò Domenica Maria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

GREGORIO DI TRAPANI

CF: DTRGGR88C14A0890
con studio in AGRIGENTO (AG) VIA V. EMANUELE ORLANDO 24
telefono: 3885777542
email: gregorio.ditrapani@icloud.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AGRIGENTO Via Giuseppe Garibaldi 144, della superficie commerciale di **94,96** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato ad Agrigento in Vicolo La Dia n.19 coordinate GPS 37,184407; 13,342109".

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa è ubicato su via Giuseppe Garibaldi n.142, tramite una scala condominiale si raggiunge l'appartamento in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 142 particella 272 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 112 mq, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi N.144, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.122,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data della valutazione:	26/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2009 a firma di Notaio Fanara Giuseppe ai nn. 32272/12762 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 ai nn. 9671/984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 152.000,00.

Importo capitale: 76.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/04/2009 a firma di Notaio Fanara Giuseppe ai nn. 32273/12763 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 ai nn. 9672/985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 106.000,00.

Importo capitale: 53.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/06/2018 a firma di Tribunale di Agrigento , trascritta il 08/08/2018 ai nn. 12985/10978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 720,00
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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2003), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di Notaio Pusateri Antonio ai nn. 104341/20474 di repertorio, trascritto il 28/06/2003 a Agrigento ai nn. 12824/11256.

I proprietari erano al momento dell'acquisto in regime di comunione legale dei beni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di Notaio Fanara Giuseppe ai nn. 32579/12964 di repertorio, trascritto il 26/06/2009 a Agrigento ai nn. 16533/12971.

riceve in donazione dal marito la quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni e pertanto diventa proprietaria per l'intera quota.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/1973 fino al 25/06/2003), con atto stipulato il 15/03/1973 a firma di Notaio Francesco D'Angelo



ai nn. 30613/13110 di repertorio, trascritto il 24/03/1973 a Agrigento ai nn. 6692/6183

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile ante 1942

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata una scala interna che collega l'appartamento con il soprastante solaio interno del sottotetto sfruttando quindi il sottotetto esistente a fini abitativi e realizzando una terrazza piana al posto di una falda spiovente, inoltre è stata unita una porzione di un immobile confinante mediante la realizzazione di un'apertura nella muratura. Tali opere sono state realizzate senza alcuna autorizzazione ne comunale ne del genio civile.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione scala interna: €5.000,00
- chiusura del solaio che separa l'appartamento dal sottotetto : €4.000,00
- ricostruzione falda dell copertura e chiusura varco di accesso all'appartamento confinante: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN AGRIGENTO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 144

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AGRIGENTO Via Giuseppe Garibaldi 144, della superficie commerciale di **94,96** mq



per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato ad Agrigento in Vicolo La Dia n.19 coordinate GPS 37,184407; 13,342109".

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa è ubicato su via Giuseppe Garibaldi n.142, tramite una scala condominiale si raggiunge l'appartamento in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 142 particella 272 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 112 mq, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi N.144, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Caltanissetta, Palermo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato ad Agrigento in Via Garibaldi n.142 coordinate GPS 37,184407; 13,342109".

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa è ubicato su via Giuseppe Garibaldi n.142, tramite una scala condominiale si raggiunge l'appartamento in oggetto. L'unità abitativa è composta da: un ampio ingresso, un soggiorno, tre camere da letto ed un servizio igienico

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di tufo , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	

CLASSE ENERGETICA:



[79,37 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 651386 registrata in data 26/11/2019

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano secondo	94,28	x	100 %	=	94,28
Balcone	2,28	x	30 %	=	0,68
Totale:	96,56				94,96

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: 21/11/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.170,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.037,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 933,96 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq



Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 1.092,86 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2019

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2019

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealista.it eImmobiliare.it (21/11/2019)

Domanda: bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.666,67

Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (21/11/2019)

Domanda: bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 510,00

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 2019 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Centrale - Codice Zona B7, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di € 360,00 ed un valore massimo al mq di € 510,00 con un prezzo medio di € 435,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 1120,97 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 777,98 arrotondato a € 770,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,96	x	770,00	=	73.122,28
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 73.122,28
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 73.122,28
---	--------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 2019 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Centrale - Codice Zona B7, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di € 360,00 ed un valore massimo al mq di € 510,00 con un prezzo medio di € 435,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 1120,97 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 777,98 arrotondato a € 770,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, agenzie: Canicatti, 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	94,96	0,00	73.122,28	73.122,28
				73.122,28 €	73.122,28 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 13.000,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **60.122,28**

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: €. **9.018,34**

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: €. **1.103,94**

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 26/11/2019

il tecnico incaricato
GREGORIO DI TRAPANI

