



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

143/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2019 S.R.L.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2024

TECNICO INCARICATO:

Davide Domenico Capobianco

CF:CPBDDDD86A09B4291
con studio in RAVANUSA (AG) aldo moro, 31
telefono: 3209254013
email: ing.davidccapobianco@gmail.com
PEC: davidedomenico.capobianco@ingpec.eu

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CANICATTI' Viale della Vittoria 222, della superficie commerciale di **169,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto dell'esecuzione è identificato come un negozio o bottega situato lungo una delle arterie principali del comune di Canicattì, precisamente in viale della Vittoria. Si sviluppa su un unico livello per una superficie complessiva di circa 101 mq. L'accesso principale avviene direttamente da viale della Vittoria 222, attraverso una saracinesca in acciaio. L'intero immobile si trova in uno stato di abbandono: mentre la pavimentazione e le pareti risultano rifinite, gli infissi, i controsoffitti e gli impianti necessitano di un significativo intervento di ristrutturazione.

L'immobile è orientato lungo gli assi Nord-Sud, con affacci rispettivamente su viale della Vittoria e via Enrico Lussu (tramite un lucernaio). L'altezza del piano è di 3,70 m, e l'esterno dell'edificio presenta finiture completate.

I servizi attualmente presenti nell'immobile includono la pavimentazione, la rifinitura delle pareti interne con gesso scagliola, la predisposizione delle tracce per i cavi elettrici e il ribassamento del soffitto in cartongesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 370. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1507 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 101 mq, rendita 2.409,89 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA n. 222, piano: T, intestato a

, a
derivante da VARIAZIONE del 01/12/2023 Pratica n. AG0128963
in atti dal 01/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n. 128963.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 185.708,00

trova:

Data della valutazione:

25/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
SUBALTERNO 22

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ANNOTAZIONE NN. 831/23 del 17/01/2001 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nascente da FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 25/08/1998 Numero di repertorio 43706 Notaio FERRARO ANTONINA Sede CANICATTI' (AG) A favore di BANCA MONTE DEI '!ASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 contro

G Grava su Canicatt Foglio 54 Particella 1507

Sub. 3, Canicatt Foglio 54 Particella 1507 Sub. 11. Fornalita di riferimento: Iscrizione n. 344 del 1997 non rinnovata

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 11/01/2002 a firma di mutuo ai nn. 52776 di repertorio, iscritta il 16/08/2021 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 14806/871, a favore di BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO CANICATTI' (AGRIGENTO) S.C.A.R.L. Sede CANICATTI' (AG) Codice fiscale 00097080840, (Richiedente: DOVALUE S.P.A. VIALE DELL'AGRICOLTURA. 7 VERONA) contro

Codice fiscale , derivante da POTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 671393,97 .

Importo capitale: 335696,98.

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava su Canicatt foglio 54 particella 1507 sub 503 con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 501-502-11-504, con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 501-502-11.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/01/2002 a firma di PECORARO ANTONINO ai nn. 52776

di repertorio, iscritta il 16/01/2002 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 817/42, a favore di BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO CANICATTI' (AGRIGENTO) S.C.A.R.L. Sede CANICATTI' (AG) Codice fiscale 00097080840 , contro

1 Codice fiscale derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 671393,97.

Importo capitale: 335696,98 .

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava su Canicattì Foglio 54 Particella 1507 Sub. 501 Particella 1507 Sub. 502 Particella 1507 Sub. 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/07/2024 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 2351 di repertorio, trascritta il 14/12/2022 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 22691/19810, a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05033050260 (Richiedente: STUDIO LEGALE PAVONE CORSO ITALIA 124 CATANIA), contro

2 Codice fiscale

ii a 3 Codice fisca derivante da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO.

Grava su Canicattì Foglio 54 Particella 1507 Sub. 501-502-11-503-504, Naro Foglio 149 Particella 92 Particella 94 Particella 96, Naro Foglio 150 Particella 61 Particella 64 Particella 67 Particella 71, Naro Foglio 159 Particella 57.

pignoramento, stipulata il 06/03/2019 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 520/2019 di repertorio, trascritta il 14/03/2019 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 3875/3352, a favore di

1 a 4 Codice fiscale
contro 5 Codice fiscale

6 Codice fiscale , derivante da TRIBUNALE DI AGRIGENTO.

Grava su Canicattì Foglio 54 Particella 1507 Sub. 503 Particella 1507 Sub. 504

pignoramento, stipulata il 28/02/2006 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 101/2006 di repertorio, trascritta il 29/03/2006 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 8934/5854, a favore di

7 Codice fiscale
contro 8 Codice fiscale

9 Codice fiscale , derivante da TRIBUNALE DI AGRIGENTO.

Grava su Canicattì foglio 54 particella 1507 sub 503 con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 501-502-11-504 con unità precedente identificata da Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 501-502-11

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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 3.200,00

Millesimi condominiali:	96,88
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/05/2001 a firma di PECORARO ANTONINO ai nn. 50335 di repertorio, trascritto il 02/07/2001 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 8553.1/2001 Pratica n. 163695. Il titolo è riferito solamente a Catasto fabbricati di CANICATTI' (AG) Foglio 54 Particella 1507 Subalterno 21 Categoria C/1 Consistenza 160 mq Indirizzo VIALE DELLA VITTORIA n. 224 Piano T. VARIAZIONE del 01/12/2023 Pratica n. AG0128963 in atti dal 01/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 128963.1/2023) FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/05/2003 Pratica n. 123530 in atti dal 02/05/2003 (n. 4619.1/2003)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1/1996, intestata a

lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano cantinato, piano seminterrato, primo, secondo e terzo piano (in parte copertura) e sottotetto non abitabile, presentata il 09/06/1995 con il n. 58/1995 di protocollo, rilasciata il 04/01/1996

Concessione edilizia N. 73/1999, intestata a

per lavori di variante alla concessione edilizia n. 1/1996 consistente in: modifiche distributive interne e di prospetto, presentata il 12/06/1997 con il n. 108/1997 di protocollo, rilasciata il 24/09/1999, agibilità del 31/01/2000 con il n. 4/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Br - area urbana da riqualificare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

l'attuale immobile identificato in catasto del Comune di Canicattì al foglio 54 particella 1507 subalterno 21 ha avuto le seguenti variazioni:

VARIAZIONE del 01/12/2023 Pratica n. AG0128963 in atti dal 01/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 128963.1/2023) La soppressione del subalterno 503 ha originato e/o variato i seguenti immobili Subalterno 21 e 22;

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/05/2003 Pratica n. 123530 in atti dal 02/05/2003
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46191.1/2003) La soppressione dei subalerni 11, 501 e 502 ha originato e/o variato i seguenti immobili Subalterno 503 e 504.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

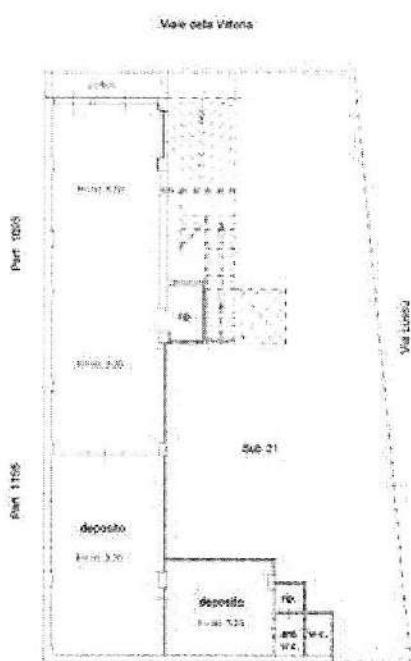
CRICITA BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella distribuzione interna degli spazi, assenza di un pilastro, distribuzione errata delle finestre, dimensioni interne non corrette

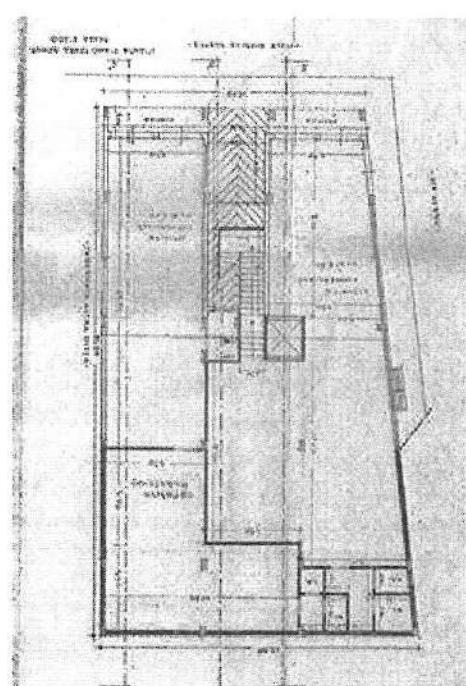
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA presentata da parte di un tecnico abilitato L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA o CILA per eliminazione delle difformità, comprensivo il costo dell'espletamento della pratica da parte di tecnico abilitato: € 2.000,00



planimetria dello stato di fatto

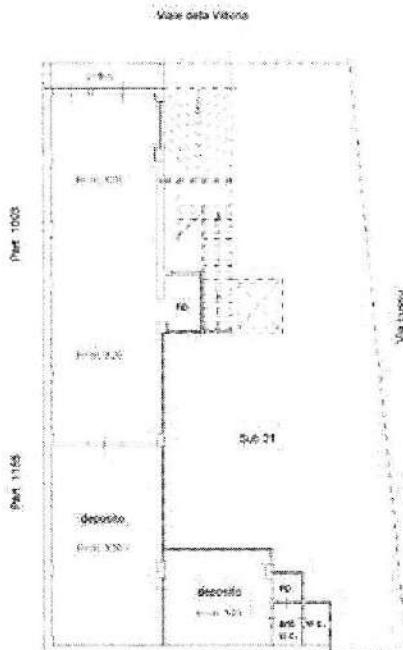


planimetria depositata agli uffici comunali

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisione interna
L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CANICATTI' VIALE DELLA VITTORIA 222

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozi a CANICATTI' Viale della Vittoria 222, della superficie commerciale di 169,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto dell'esecuzione è identificato come un negozio o bottega situato lungo una delle arterie principali del comune di Canicattì, precisamente in viale della Vittoria. Si sviluppa su un unico livello per una superficie complessiva di circa 101 mq. L'accesso principale avviene direttamente da viale della Vittoria 222, attraverso una saracinesca in acciaio. L'intero immobile si trova in uno stato di abbandono: mentre la pavimentazione e le pareti risultano rifinite, gli infissi, i controsoffitti e gli impianti necessitano di un significativo intervento di ristrutturazione.

L'immobile è orientato lungo gli assi Nord-Sud, con affacci rispettivamente su viale della Vittoria e via Enrico Lussu (tramite un lucernaio). L'altezza del piano è di 3,70 m, e l'esterno dell'edificio presenta finiture completate.

I servizi attualmente presenti nell'immobile includono la pavimentazione, la rifinitura delle pareti interne con gesso scagliola, la predisposizione delle tracce per i cavi elettrici e il ribassamento del soffitto in cartongesso.

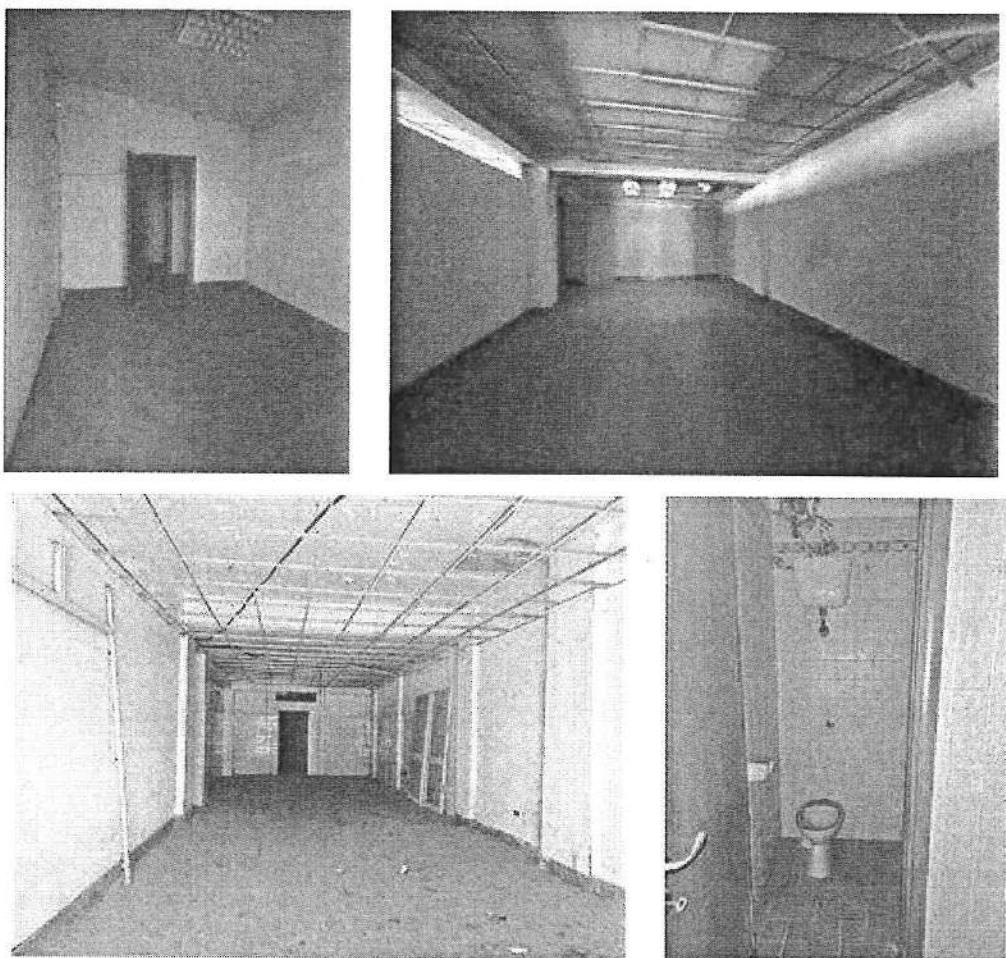
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 370. Identificazione catastale:

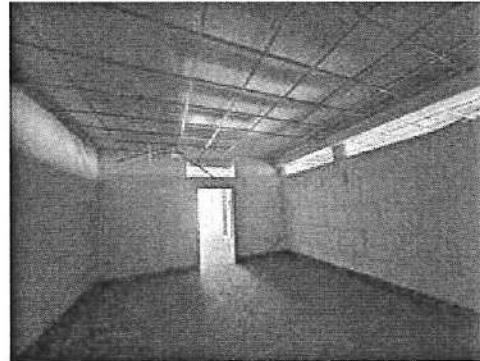
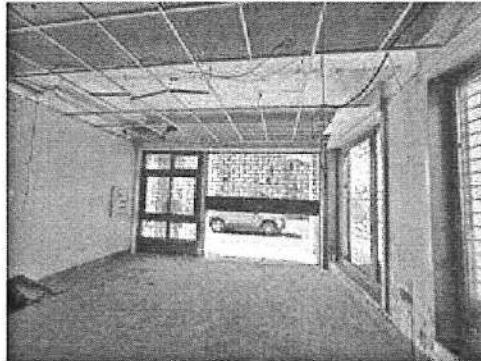
-
- foglio 54 particella 1507 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 101 mq, rendita 2.409,89 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA n. 222, piano: T, intestato a

1a!

derivante da VARIAZIONE del 01/12/2023 Pratica n. AG0128963
in atti dal 01/12/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n. 128963.1/2023)

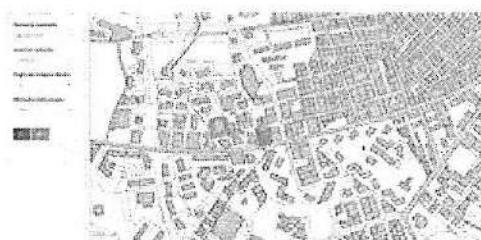
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 1999.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono nel centro del paese con tutti i servizi che il paese offre). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- ospedale
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- polizia
- scuola media superiore
- spazi verde
- verde attrezzato

eccellente	★ ★ ★ ★ ★
di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★
ottima	★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★
buona	★ ★ ★ ★ ★
ottima	★ ★ ★ ★ ★
ottima	★ ★ ★ ★ ★
buona	★ ★ ★ ★ ★
buona	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 3 km

mediocre	★ ★ ★ ★ ★
----------	-----------



ferrovia distante 5 km
superstrada distante 3 km

scuole 
al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

accoglienza 

esposizione:

luce 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

permanenza 

stato di manutenzione generale:

adatto 

servizi:

convenienza 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[76,93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240825-084011-72971 registrata in data
25/08/2024

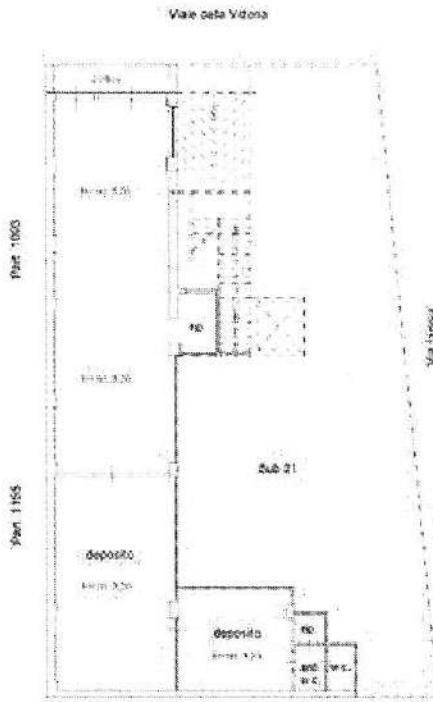
CONSISTENZA:

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
area principale	160,00	x	100 % = 160,00
servizi	7,50	x	100 % = 7,50
porticato	7,00	x	30 % = 2,10
Totale:	174,50		169,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Casa Italia (17/07/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Parla Immobiliare, Corso Giuseppe Garibaldi, 64, 92024 Canicattì AG (17/07/2024)

Domanda: 0922 735262

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.400,00

Athena Immobiliare, Viale Regina Margherita, 169, 92024 Canicattì AG (17/07/2024)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

Sviluppo Valutazione:

In virtù dei dati ottenuti dalle interviste effettuate alle agenzie immobiliari, l'esperto estimatore fa uso del valore medio per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Per tale motivo la superficie commerciale viene moltiplicato per il valore unitario pari a 1300 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,60 x 1.300,00 = **220.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 220.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 220.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione indiretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno sì dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)

Caratteristiche di posizione: (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche composite e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)

Caratteristiche produttive.

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

CONSULENTI IMMOBILIARI CONSULTATI

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi.

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2022)".

Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato per mezzo mail i valori del più probabile valore di mercato per un immobile ristrutturato e da

ristrutturare sito in un'area simile del Comune di Agrigento, inoltre di un immobile ad uso garage/magazzino, per ognuno di questa tipologia è stato fornito il più probabile valore di locazione, di seguito riassunti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Canicattì, ufficio del registro di Canicattì,

conservatoria dei registri immobiliari di Canicattì, ufficio tecnico di Canicattì, agenzie: del Comune di Canicattì, osservatori del mercato immobiliare Canicattì

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	negozi	169,60	0,00	220.480,00	220.480,00
				220.480,00 €	220.480,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.480,00**

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: **€. 32.772,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.708,00**