TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Federica Bonsangue

CUSTODE:

Ketty Nero

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AGRIGENTO Piazza Vincenzo Savatteri Castelli 9, frazione Fontanelle, della superficie commerciale di **136,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile è ubicato in Agrigento, in località Fontanelle. Coordinate GPS Latitudine 37°20'11.04"N - Longitudine 13°35'37.10"E.

E' ubicato in un fabbricato composto da nove piani fuori terra, ed è posto al piano terzo.

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

- foglio 119 particella 475 sub. 43 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vincenzo Savatteri Castelli, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 9 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**136,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 64.212,99**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.508,87**
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 **giudiziale** attiva, stipulata il 21/01/2014 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 77/2014 di repertorio, iscritta il 08/07/2014 a Agrigento ai nn. 11503/610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/05/2020 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 758 di repertorio, trascritta il 22/06/2020 a Agrigento ai nn. 9327/6018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:	**€. 264,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Al proprietario dell'immobile il Comune di Agrigento con lettera Prot. 24794 del 14/04/2021 ha richiesto una quota relativa ad oneri della convenzione di € 7.072,17 a seguito di diverse cause tra i costruttori dell'immobile e lo stesso Comune di Agrigento, tale somma è stata pertanto sottratta al valore dell'immobile. Si allega alla presente copia della lettera del Comune di Agrigento in cui è tutto specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di sentenza traslativa (dal 29/10/2007), con atto stipulato il 29/10/2007 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1010/2007 di repertorio, trascritto il 23/01/2009 a Agrigento ai nn. 1934/1710

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Conferimento in società (dal 18/01/2001 fino al 23/01/2004), con atto stipulato il 18/01/2001 a firma di Notaio Clemente Di Liberto ai nn. 43312 di repertorio, trascritto il 27/01/2001 ai nn. 1588/1410

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2004 fino al 10/05/2004), con atto stipulato il 23/01/2004 a firma di Notaio Claudia Gucciardo ai nn. 2941 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/100, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2004 fino al 29/10/2007), con atto stipulato il 10/05/2004 a firma di Gucciardo Claudia ai nn. 3416

di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/100, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2004 fino al 29/10/2007), con atto stipulato il 10/05/2004 a firma di Gucciardo Claudia ai nn. 3416 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 155** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di alloggi di tipo economico e popolare, presentata il 23/02/1979 con il n. 9800 di protocollo, rilasciata il 11/05/1979 con il n. 155 di protocollo

Concessione edilizia in variante **N. 813** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione edilizia n. 155 dell'11/05/1979 relativa alla costruzione di alloggi di tipo economico e popolare in c.da Fontanelle, presentata il 20/02/1984 con il n. 10769 di protocollo, rilasciata il 30/06/1984 con il n. 813 di protocollo

Concessione edilizia in variante **N. 1165** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera per la costruzione di n. 203 alloggi in località Fontanelle, lotto n. 8 e lotto n. 14, presentata il 18/11/1986 con il n. 80714 di protocollo, rilasciata il 23/07/1987 con il n. 1165 di protocollo

Concessione edilizia in variante **N. 1268** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera relativa agli alloggi siti in c.da Fontanelle - lotto n. 8 e lotto n. 14 (n.203 alloggi), presentata il 13/04/1988 con il n. 18584 di protocollo, rilasciata il 18/06/1988 con il n. 1268 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1.4 Fontanelle-Amagione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una veranda chiusa a vetri nel balcone di pertinenza della cucina (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - L.R. 16/16 e s.m.i.)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica Cila in sanatoria per la chiusura di verande e balconi con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. n.4/2003 : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La veranda chiusa non risulta indicata in planimetria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per inserimento veranda chiusa: €.1.000,00

- Tributi catastali aggiornamento planimetrico: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AGRIGENTO PIAZZA VINCENZO SAVATTERI CASTELLI 9, FRAZIONE FONTANELLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AGRIGENTO Piazza Vincenzo Savatteri Castelli 9, frazione Fontanelle, della superficie commerciale di **136,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile è ubicato in Agrigento, in località Fontanelle. Coordinate GPS Latitudine 37°20'11.04"N - Longitudine 13°35'37.10"E.

E' ubicato in un fabbricato composto da nove piani fuori terra, ed è posto al piano terzo.

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

- foglio 119 particella 475 sub. 43 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: Piazza Vincenzo Savatteri Castelli, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 9 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Agrigento, in località Fontanelle. Coordinate GPS Latitudine 37°20'11.04"N - Longitudine 13°35'37.10"E.

E' ubicato in un fabbricato composto da nove piani fuori terra, ed è posto al piano terzo. Presenta discrete condizioni di manutenzione, e finiture di media qualità. L'unità immobiliare presenta una superficie esterna lorda (SEL) di mq 130,02. E' composto da tre camere da letto, un soggiorno, un ambiente cucina/pranzo, un ripostiglio e due servizi igienici. Presenta un'altezza interna di ml 3,00. Sono presenti un ampio balcone ed una veranda chiusa di pertinenza dell'ambiente cucina/pranzo.

CLASSE ENERGETICA:

[160,25 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20220926-084001-33910 registrata in data 26/09/2022

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	130,02	x	100 %	=	130,02
balcone	15,77	x	30 %	=	4,73
Balcone/veranda	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	**150,79**				**136,25**

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: 05/09/2022

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Agrigento - Fontanelle
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 458,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 49.500,00 pari a 412,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/09/2022
Fonte di informazione: Subito.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Agrigento - Fontanelle
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 590,91 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 531,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/09/2022
Fonte di informazione: Subito.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Agrigento - Fontanelle
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 445,45 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 44.100,00 pari a 400,91 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/09/2022
Fonte di informazione: Subito.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Agrigento - Fontanelle
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 363,64 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 36.000,00 pari a 327,27 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/09/2022
Fonte di informazione: Subito.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Agrigento - Fontanelle
Superfici principali e secondarie: 135
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 629,63 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 76.500,00 pari a 566,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate (05/09/2022)
Domanda: bassa
Offerta: alta
Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 mesi
Valore minimo: 450,00
Valore massimo: 650,00
Note: Abitazioni di tipo economico
Subito.it (05/09/2022)
Domanda: bassa
Offerta: alta
Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 mesi
Valore minimo: 363,64
Valore massimo: 629,63

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 2021 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Suburbana /Località Fontanelle, Codice Zona E3, per Abitazioni di tipo economico, un valore minimo al mq di € 450 ed un valore massimo al mq di € 650 con un prezzo medio di € 550,00 al mq. Gli annunci di immobili simili a quello oggetto della stima riportano un valore medio scontato di € 447,83. Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello dei valori OMI e quello degli annunci, pari ad € 498,91 al mq, arrotondato ad € 490,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,25	x	490,00	=	**66.762,99**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.762,99**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.762,99**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Suburbana /Località Fontanelle, Codice Zona E3, per Abitazioni di tipo economico, un valore minimo al mq di € 450 ed un valore massimo al mq di € 650 con un prezzo medio di € 550,00 al mq. Gli annunci di immobili simili a quello oggetto della stima riportano un valore medio scontato di € 447,83. Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello dei valori OMI e quello degli annunci, pari ad € 498,91 al mq, arrotondato ad € 490,00.

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: Agrigento, 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	136,25	0,00	66.762,99	66.762,99
				66.762,99 €	**66.762,99 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.212,99**

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 **€. 9.631,95**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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 come indicato in precedenza (oneri convenzione):	**€. 7.072,17**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.508,87**

data 29/10/2022

il tecnico incaricato
Giovanni Spitali