



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Beatrice Ragusa

CUSTODE:

Avv.M.C. Principato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2025

TECNICO INCARICATO:

arch. Vincenzo Liuzzi

CF:LZZVCN71M23B602B

con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11

telefono: 0922738565

email: liuzzi_vincenzo@libero.it

PEC: vincenzo.liuzzi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
180/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a Canicattì (AG) via Svezia n 9, della superficie commerciale di **226,00** mq per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- (*** DATO OSCURATO ***) in comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento a piano secondo e da un piano terzo sottotetto, collegati da una scala interna. Al piano secondo troviamo; una cucina comunicante alla sala da pranzo, ripostiglio, corridoio, w.c, letto matrimoniale, w.c., spogliatoio, salone e studio, con balconi e veranda che prospettano sulla via Svezia e altri due balconi che prospettano su cortile condominiale. A piano terzo si trova ingresso - corridoio, w.c. ripostiglio, spogliatoio, letto matrimoniale, camera, camera; è dotato di ampia terrazza che prospetta su via Svezia e su cortile condominiale. Il pavimento è realizzato in gran parte in parquet in legno, si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento è dotato di ottime rifiniture ed è di tipologia signorile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1759 sub. 503 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 2, consistenza 236 mq, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via Svezia n.9, piano: 2-3
-
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** derivante da fusione del 18/0372005 pratica n. AG0058610 in atti dal 18/03/2005 (n. 1479. 1/2005), variazione nel classamento del 02703/2006 pratica n. AG0031930 in atti dal 0270372006 Variazione di classamento (n. 1885.1/2006) Coerenze: particella 630, particella 610, particella 1455, particella 1324

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **226,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 170.415,30

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 144.853,01

Data della valutazione: 07/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza titolo.

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:

fondo patrimoniale, stipulato il 03/09/2014 a firma del notaio Pecoraro Antonino da Canicatti ai nn. 79776/30657 di repertorio, trascritta il 05/09/2014 a uffici di pubblicità immobiliare di Agrigento ai nn. 15835/12339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione di fondo patrimoniale.

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 23/07/2010 a firma di notaio Antonino Pecoraro da Canicatti ai nn. rep 744776/26495 di repertorio, registrata il 06/08/2010 conservatoria di pubblicità immobiliare di Agrigento ai nn. 18279/2432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 380.000,00

Importo capitale: € 190.000,00

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 23/06/2023 a conservatoria di Agrigento ai nn. 11920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare del tribunale di Agrigento del 17/05/2023.

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:	€. 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, con atto stipulato il 20/12/1990 a firma di notaio Antonio Pecoraro da Canicatti ai nn. 19275 di repertorio, trascritto il 11/01/1991 ai nn. 1010/936.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 (fino al 11/01/2011).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 91/89, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, composto sa p.t. -1-2 e piano sottotetto rilasciata il 16.08.1989 da comune di Canicatti.

Variante n. 31/91 a Concessione edilizia (91/89), intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 15.04.1991 da comune di Canicatti.

Concessione edilizia in sanatoria n. 80/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abusivi di ampliamento di appartamento a piano secondo e piano terzo, presentata il 28/02/1995 con il n. 448/95 di protocollo, rilasciata il 03/04/2005 con il n. 80 di protocollo e agibilità del 15/07/2024 con il n. 113 di protocollo, rilasciate da comune di Canicatti.

Concessione edilizia n. 92/1992, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento piano terra in due vani e la realizzazione di n. 2 W.C. all'interno di essi., rilasciata il 11/11/1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – nel piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B3".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

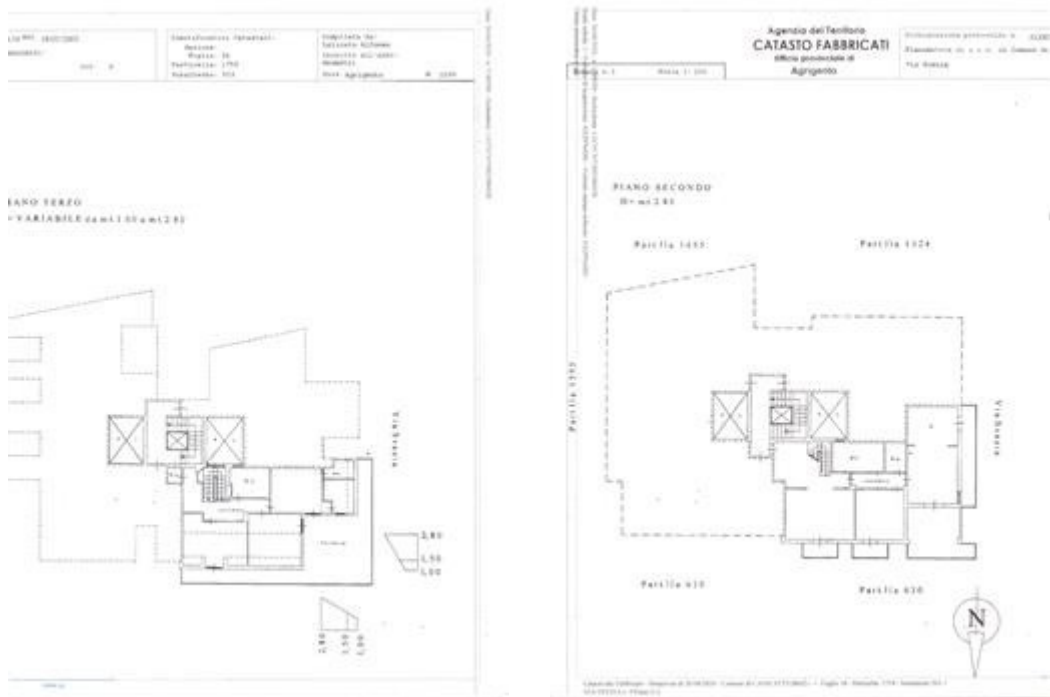
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN CANICATTI' VIA SVEZIA 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a Canicattì (AG) via Svezia n 9, della superficie commerciale di 226,00 mq per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- (*** DATO OSCURATO ***) in comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento a piano secondo e da un piano terzo sottotetto, collegati da una scala interna. Al piano secondo troviamo; una cucina comunicante alla sala da pranzo, ripostiglio, corridoio, w.c, letto matrimoniale, w.c., spogliatoio, salone e studio, con balconi e veranda che prospettano sulla via Svezia e altri due balconi che prospettano su cortile condominiale. A piano terzo si trova ingresso - corridoio, w.c. ripostiglio, spogliatoio, letto matrimoniale, camera, camera; è dotato di ampia terrazza che prospetta su via Svezia e su cortile condominiale. Il pavimento è realizzato in gran parte in parquet in legno, si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento è dotato di ottime rifiniture ed è di tipologia signorile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

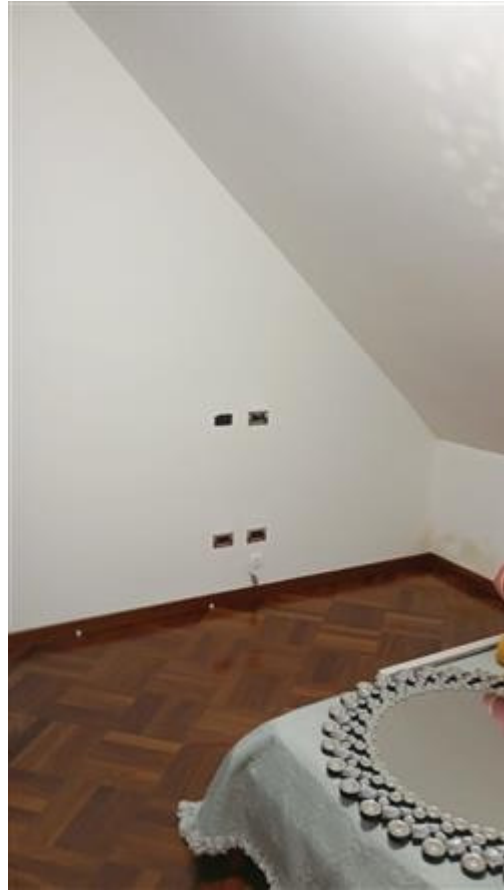
- foglio 56 particella 1759 sub. 503 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 2, consistenza 236 mq, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via Svezia n.9, piano: 2-3
-
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** derivante da fusione del 18/03/2005 pratica n. AG0058610 in atti dal 18/03/2005 (n. 1479. 1/2005), variazione nel classamento del 02/03/2006 pratica n. AG0031930 in atti dal 02/03/2006 Variazione di classamento (n. 1885.1/2006) Coerenze: particella 630, particella 610, particella 1455, particella 1324

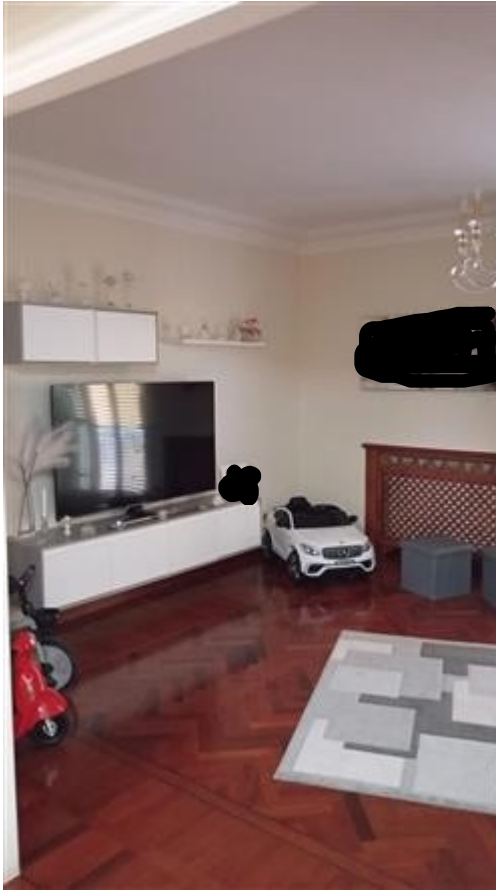
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1990.

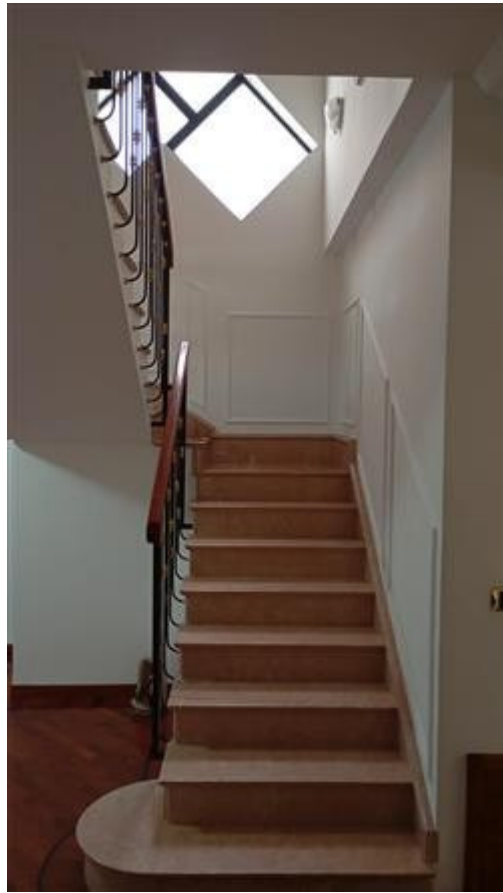
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Caltanissetta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: valle dei templi di Agrigento.









al di sotto della media

[illegible]

nella media

nella media

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato, ceramica

nella media 

portone di ingresso: a doppia anta realizzato in alluminio e vetro

al di sotto della media 

scaie: con rivestimento in marmo

al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: tradizionale, la tensione è di normale conformità: non conforme

ottimo 

idrico: tradizionale con alimentazione in con autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in tradizionale

al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

fondazioni: trave rovesce costruite in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

nella media 

travi: costruite in cemento armato

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sotto della media 

copertura: falde costruita in coppi

al di sotto della media 

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[162,00 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250103-084011-18843 registrata in data 02/01/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	226,00	x	100 %	=	226,00
Totale:	226,00				226,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 10 di 14



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare A. Parla
Descrizione: appartamento composto da 4 vani, 1 bagno, oltre cantina
Indirizzo: viale Carlo Alberto
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 944,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare A. Parla
Descrizione: appartamento composto da 5 vani, 2 bagni
Indirizzo: viale Carlo Alberto n.80
Superfici principali e secondarie: 168
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 476,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare A. Parla
Descrizione: appartamento composto da 4 vani 1 bagno, posto al piano 5, dotato di ascensore
Indirizzo: via Carlo Alberto
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.900,00 pari a 726,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Santa Lucia
Descrizione: appartamento composto da 4 vani, c on 2 bagni, ascensore
Indirizzo: via Carlo Alberto
Superfici principali e secondarie: 135
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 814,81 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/07/2024



Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento composto da 5 vani, 2 bagni, con ascensore

Indirizzo: via Carlo Alberto

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 541,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (27/07/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Note: abitazioni civili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetico mono parametrico

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

$VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione.}$

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) Determinazione della superficie commerciale

B) Determinazione del valore unitario

C) Individuazione dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

A) Determinazione della superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per stimare il valore di mercato dell'appartamento.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) la superficie dei muri interni

C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

D) le superfici di balconi e terrazze, patii, giardini

E) la superficie lorda di aree di pertinenza

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

la superficie calpestabile e la superficie dei muri interni computata il 100%

la superficie dei muri perimetrali computata il 50%, la superficie dei balconi computata il 30%

B) determinazione del valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del Territorio come OMI dell'Agenzia dell'Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

In particolare si utilizzerà i valori dell'osservatorio dei valori immobiliare dell'Agenzia delle Entrate . i valori desunti sono i seguenti;

OMI agenzia entrate minimo €/mq 600,00 max 800,00 €/mq

Valore medio OMI Agenzia delle Entrate = €/mq 700,00

Agenzie immobiliari minimo €/mq 476,19 max 944,44; Valore medio agenzie immobiliari =



E/mq 706,11;

Per cui il valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è = E./mq 703,05

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima.

I Coefficienti estrinseci (di zona) tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona periferica di nuova edificazione con dei servizi sufficienti.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70

il coefficiente utilizzato è 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80

il coefficiente

utilizzato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70

il coefficiente utilizzato è 1.00

I coefficienti di zona che si utilizzeranno sono (0.90 x 1.00 x 1.00)

Coefficienti intrinseci.

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

coefficiente qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00

il coefficiente è 1.10

coefficiente piano piano primo con ascensore

il coefficiente è 1.00

coefficiente dimensioni monolocali 1.00 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq 0.90

Il coefficiente è 1,10

coefficiente manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0.90

il coefficiente utilizzato è 1,00

coefficiente impianto di riscaldamento autonomo

il coefficiente è 1.00

coefficiente di veduta

il coefficiente è 0,90

I coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono (1.10 x 1.00 x 1.10 x 1.10 x 1.00 x 0.90)

D) Calcolo del valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati del proprio valore ordinario.

Il Valore unitario reale sarà così determinato; VU = valore ordinario x coefficienti di differenziazione

Valore unitario = E/mq 703,05

VU = euro/mq 703,05 x (0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00 x 1.10 x 1.10 x 1.00 x 0.90) = E/mq 754,05

il valore unitario reale è di euro/mq 757,01, tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	226,00	x	754,05	=	170.415,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 170.415,30
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 170.415,30
---	----------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatti, agenzie: Canicatti, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Agenzie immobiliari di Canicatti

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	226,00	0,00	170.415,30	170.415,30
				170.415,30 €	170.415,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 170.415,30**

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: **€. 25.562,30**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.853,01**

data 07/01/2025

il tecnico incaricato
arch. Vincenzo Liuzzi

