



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 90/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**Intesa San Paolo**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

**dott. ssa Rossana Musumeci**



CUSTODE:

**dott. Antonio Li Calzi**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**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



tecnico incaricato: VINCENZO LIUZZI

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2020

**LOTTO 1**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

a PORTO EMPEDOCLE via Enna 7, frazione piano Lanterna, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 1/2 di piena proprietà ( (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) )

Composto da corridoio, cucina ripostiglio, salone e due camere da letto, con balconi posizionati sul lato est e su lato ovest dell'appartamento, il quale si trova in buono stato di conservazione evetustà.

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 385, sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 152,35 Euro, indirizzo catastale: Via Bologna, a/5, piano: 4, intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.805,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/09/2022</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.

**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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: VINCENZO LIUZZI  
Pagina 2 di 11



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 24/01/2006 a firma di notaio Fanara Giuseppe di Porto Empedocle ai nn. 24478/8302 di repertorio, iscritta il 22/08/2022 a Agrigento ai nn. Rep. 538 r.g. 2554, afavore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 154.950,00

Importo capitale: euro 103.300,00

Durata ipoteca: anni 15

Debitore non datore: (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 29/05/2007 a Agrigento ai nn. Rep. 9387 rg 14225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 4453 del 11-04-2007 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Agrigento di Agrigento.

pignoramento, trascritto il 09/02/2009 a Agrigento ai nn. Rep. 3027 rg 3669, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1860 del 12-11-2008 pubblico ufficiale Tribunale Di Agrigento.

pignoramento, trascritto il 11/09/2020 a Agrigento ai nn. Rep. 10157 r.g. 13965, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1205/2020 del 17-08-2020 pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Agrigento.

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2006), con atto stipulato il 24/01/2006 a firma di notaio Fanara Giuseppe di Porto Empedocle, trascritto il 27/01/2006 a Agrigento ai nn. rep.1870 r.g. 2553.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1.

Da ricerche ipotecarie (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )sono divenuti proprietari del bene oggetto di certificazione in parti uguali tra loro in forza di atto notaio A. Marsala di Cattolica Eraclea rep.16250 del 31-08-1965 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Agrigento con r.p..15513 del 13-09-1965.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore il 1 settembre 1967.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore generale vigente, in forza di delibera dello stesso P.R.G del 1982, l'immobile ricade in zona omogenea residenziale o "B".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA ENNA 7, FRAZIONE PIANO LANTERNA

DI CUI AL PUNTO A

a PORTO EMPEDOCLE via Enna 7, frazione piano Lanterna, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Composto da corridoio, cucina ripostiglio, salone e due camere da letto, con balconi posizionati sul lato est e su lato ovest dell'appartamento, il quale si trova in buono stato di conservazione evetustà.

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 385, sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 152,35 Euro, indirizzo catastale: Via Bologna, a/5, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





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 Agrigento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: VINCENZO LIUZZI  
Pagina 5 di 11





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



tecnico incaricato: VINCENZO LIUZZI  
Pagina 6 di 11



CLASSE ENERGETICA:

[58,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]Certificazione APE N. 20220906-084028-27387 registrata in data  
06/09/2022

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	100,00	x	100 %	=	100,00
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>				<b>100,00</b>

planimetria

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/08/2022

Fonte di informazione: Agenzia vero affare

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V000303 - 31/07/2021 CONTRATTO Vendita

tecnico incaricato: VINCENZO LIUZZI  
Pagina 7 di 11



TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 100 m<sup>2</sup> LOCALI 1 (3 camere da letto, -2 altri), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 3° piano POSTI AUTO 1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq



#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/08/2022

Fonte di informazione: agenzia Vero affare

Descrizione: Caratteristiche RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V002194 - 28/06/2021 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 110 m<sup>2</sup> LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 1 piano:

Indirizzo: Trilocale buono stato, primo piano, Centro, Porto Empedocle

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V000925 - 08/08/2021 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 130 m<sup>2</sup> LOCALI 4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 2° piano

Indirizzo: Quadrilocale buono stato, secondo piano, Centro, Porto Empedocle

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.269,23 Euro/mq



#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia delle entrate (24/08/2022)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

Note: rovincia: AGRIGENTO Comune: PORTO EMPEDOCLE Fascia/zona: Periferica/C.DA PIANO LANTERNA (V.LE DEI FIORI-BERLINGUER-LA MALFA-EOLO-BRINDISI-FAVIGNANA-BOLOGNA-BARI-TRIESTE-CATANIA-ENNA) Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Procedimento sintetico mono parametrico del valore di mercato.**

**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 seguente.**

**VM = superficie commerciale (mq) x valore unitario ordinario (euro/mq) x coefficienti di differenziazione.**



tecnico incaricato: VINCENZO LIUZZI

Pagina 8 di 11



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) la superficie commerciale è calcolata ai sensi delle norme UNI ex 10750/2005

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

Il calcolo della superficie commerciale 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 pertinenze

I Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

la superficie calpestabile e muri interni calcolate al 100%

la superficie dei muri perimetrali calcolata al 50%

la superficie dei Balconi calcolata al 30%

giardini di ville il 5%

corte calcolata il 10%

B) 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

i valori desunti sono i seguenti;

OMI euro/mq minimo €/mq 420,00 max 720,00 €/mq

operatori immobiliari minimo €/mq 730,00 max 900,00 €/mq

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 660,00

C) Coefficienti di differenziazione

Comodi positivi. L'appartamento è rifinito con buona qualità edilizia ed è in buono stato di manutenzione. 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. Coefficienti estrinseci (di zona). Tenuto conto che l'immobile si trova in una zona residenziale non distante dalla via Roma in Porto Empedocle; i coefficienti che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo sono i seguenti.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradata 0.70 il coefficiente individuato è 1.00

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il coefficiente individuato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70 il coefficiente individuato è 1.00

I coefficienti individuati sono (1.00 x 1.00 x 1.00)

Coefficienti intrinseci

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

coefficiente qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 scadente 0.90

coefficiente piano terzo con ascensore coefficiente 1.00

coefficienti dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq 1.10 grandi dimensioni >120mq 0.90 il coefficiente individuato è 0.90

coefficiente di manutenzione

buono 1.10 normale 1.00 scadente 0.90

individuato è 1.10

parcheggio zona il coefficiente individuato è 1.10 impianto

autonomo il coefficiente individuato è 1.10 veduta

soleggiata il coefficiente è 1.15

I coefficienti individuati sono (1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.10 x 1.10 x 1.15)

CD) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che l'appartamento oggetto di stima presenta



rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati di confronto e quindi del proprio valore ordinario

Il Valore unitario reale sarà espresso con la formula seguente estimativa;

VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 660,00 x (1.00 x 1.00 x 1.00) x (1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.05 x 1.10 x 1.15) = €/mq 833.48

Il valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova è di €/mq 833,49

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 833,00 = 83.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.300,00

## 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 Porto Empedocle, agenzie: Porto Empedocle, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		100,00	0,00	83.300,00	83.300,00
				<b>83.300,00 €</b>	<b>83.300,00 €</b>

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: € 83.300,00

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: € 12.495,00

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: € 70.805,00



data 09/09/2022

il tecnico incaricato  
VINCENZO LIUZZI



tecnico incaricato: VINCENZO LIUZZI  
Pagina 11 di 11

