

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA

N.106 /2022 R.G.

PROMOSSA DA

LEVITICUS SPV SRL

CONTRO

--OMISSIS--

G.E.: SPANO' DOMENICA MARIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA

Il C.T.U.

Arch. Calogero Aronica



The image shows a blue circular stamp from the Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO" around the perimeter and "Arch. Aronica Calogero" in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



Premessa

In seguito all'atto di pignoramento promosso dalla LEVITICUS SPV SRL, quale cessionaria del Banco BPM spa, nei confronti del sig. --OMISSIS--, [REDACTED], [REDACTED], nella qualità di proprietario, il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SPANO' DOMENICA MARIA, in data 26/05/2023, emetteva Decreto di nomina nei confronti dello scrivente C.T.U. (allegato 1), il sottoscritto Arch. Calogero Aronica, il quale accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per via telematica il 6 giugno 2023, per la stima del compendio pignorato e per il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

- in data 29 settembre 2023 riceveva una PEC dal Custode Giudiziario dott. Davide Gentile, il quale comunicava che il primo sopralluogo degli immobili oggetto della presente procedura era stato fissato con l'esecutato per il 03/10/2023 ore 9.30 e s.s.
- in data 29 settembre 2023 tramite PEC comunicava, al Creditore Procedente, la data di inizio delle operazioni peritali, fissato dal Custode Giudiziario il 3 ottobre 2023 ore 9,30;
- in data 3 ottobre 2023, il sottoscritto CTU procedeva all'inizio delle operazioni peritali congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. Davide Gentile. In tale occasione ha proceduto ad effettuare le opportune operazioni di sopralluogo e rilevamento, effettuando anche un ampio report fotografico e redigendo apposito verbale di sopralluogo (allegato 2).
- in data 16 ottobre 2023, il sottoscritto CTU, congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. Davide Gentile, depositava L'ALLEGATO N.2 in calce al decreto di nomina;
- in data 27 ottobre 2023, tramite bonifico bancario, riceveva l'acconto del compenso CTU dal Creditore Procedente;
- in data 28 ottobre 2023, il sottoscritto CTU, tramite PEC, proponeva istanza *all'Ufficio Urbanistico del Comune di Ravanusa* di presa visione ed estrazione copia delle concessioni edilizie, della dichiarazione di agibilità e del certificato di destinazione urbanistica del fabbricato oggetto di causa, chiedendo inoltre, qualora siano presenti una o più istanze di condono procedibili e non ancora concluse, l'elenco della documentazione mancante ed il conteggio di tutte le spese necessarie fino alla trascrizione della concessione;



- ▣ in data 28 ottobre 2023 il sottoscritto C.T.U., non avendo ancora acquisito la documentazione completa richiesta agli uffici pubblici e privati, documentazione imprescindibile ai fini della redazione dell'elaborato peritale, faceva RICHIESTA DI PROROGA al G.E.;
- ▣ in data 10.11.2023, vista l'istanza dell'esperto-stimatore, il G.E., concedeva proroga di gg. 90 del termine per il deposito della perizia di stima.

Tutto ciò premesso

Eseguito il controllo della documentazione, avendo effettuato accesso all'immobile redigendo apposito verbale di sopralluogo (allegato 1), esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto CTU procedeva alla redazione della relazione di stima, rispondendo ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione immobiliare è la piena proprietà, per l'intero, di un immobile in Ravanusa via Montebello nn. 5-7-9 e via Ardigò n.21.

Atto di compravendita del 10/02/2005 Pubblico ufficiale FERRARO ANTONINA Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 61185.

- **Esecutato:** --OMISSIS--
- **Diritti Reali:** Piena proprietà 1000/1000 dal 10/02/2005 – PIGNORATO nel 2022;
- **Diritti Reali pignorati:** il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore; Alla data del pignoramento, notificato il 13/09/2022, i beni oggetto dell'esecuzione, risultavano catastalmente censiti come segue:
- **Beni oggetto del pignoramento:** Immobile in Ravanusa via Montebello nn. 5-7-9 e via Ardigò n.21, censito al NCU:
 - Foglio 17, Particella 695, Sub 3, Categoria C/2, classe 4;
 - Foglio 17, Particella 695 sub n.4 cat. A/3, classe 4;
 - **Difformità formali:** Variazione catastale con carattere meramente nominale intervenuta prima del pignoramento, in data 09/03/2016 con Pratica n. AG0034941



il sub n.3 viene soppresso e sostituito dal sub n.5 perché subisce una variazione della destinazione d'uso da magazzino C/2 a civile abitazione A/3 (n. 17907.1/2016);

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha proceduto ad operare il raffronto della relativa foto satellitare, reperibile sul web (fonte: **Google Maps**), con la mappa catastale. Di anzidetto raffronto, riguardo cui non si rileva alcuna criticità, si sintetizza l'esito nelle figure seguenti.

Raffronto tra foto satellitare e mappa catastale dei beni pignorati



Foto satellitare dell'immobile



Mappa catastale dell'immobile

L'edificio ricade nella Z.T.O. "B/1-2" dell'abitato compatto.

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo economico.*

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da un "LOTTO UNICO", ed è ubicato a Ravanusa tra la via Montebello nn. 5-7-9 e la via Ardigò n.21.

Si articola su tre livelli fuori terra ovvero è costituito da piano terra, piano primo e piano sottotetto/terrazza, collegati tra di loro da scale interne.

Sia il piano terra che il piano primo sono composti da quattro vani, più accessori, ciascuno, ed hanno una superficie di circa 90 mq ciascuno.

Il piano sottotetto/terrazza, al quale si accede tramite una scala interna, è costituito in parte da un sottotetto non abitabile adibito a deposito circa 72 mq, ed in parte da una terrazza che fa angolo con le due vie Montebello e Ardigò di circa 31 mq.



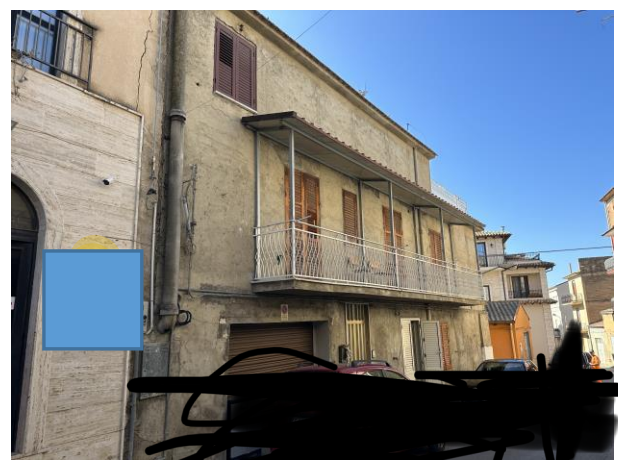
L'immobile è confinante: a nord con altra unità immobiliare, Part. 694, centro polivalente comunale, ad est con altra unità immobiliare, Part. 696, ad ovest e a sud con le due vie Montebello e Ardigò.



Prospetto tra le due vie Montebello e Ardigò.



Prospetto via Montebello



Prospetto via Montebello



FOTO INTERNE PIANO TERRA



Ingresso



Cucina



Cucina



FOTO INTERNE PIANO TERRA



Camera 1



Camera 2



Bagno piano terra



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Scala di accesso al piano primo



Disimpegno



Cucina



Camera 3



FOTO INTERNE PIANO PRIMO



Camera 4



Camera 5



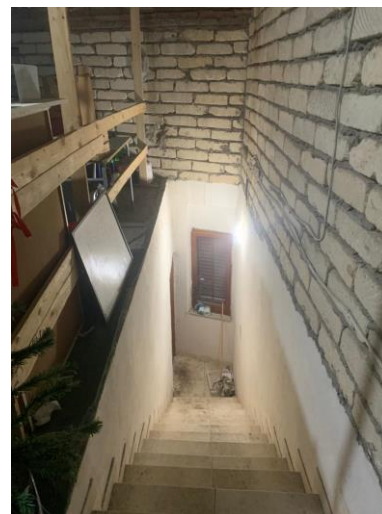
Bagno piano primo



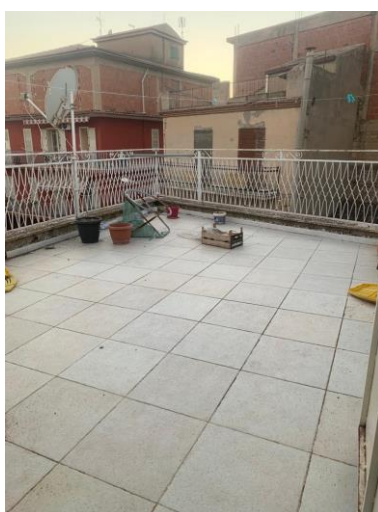
FOTO INTERNE SOTTOTETTO PIANO SECONDO



Scala di accesso al piano primo



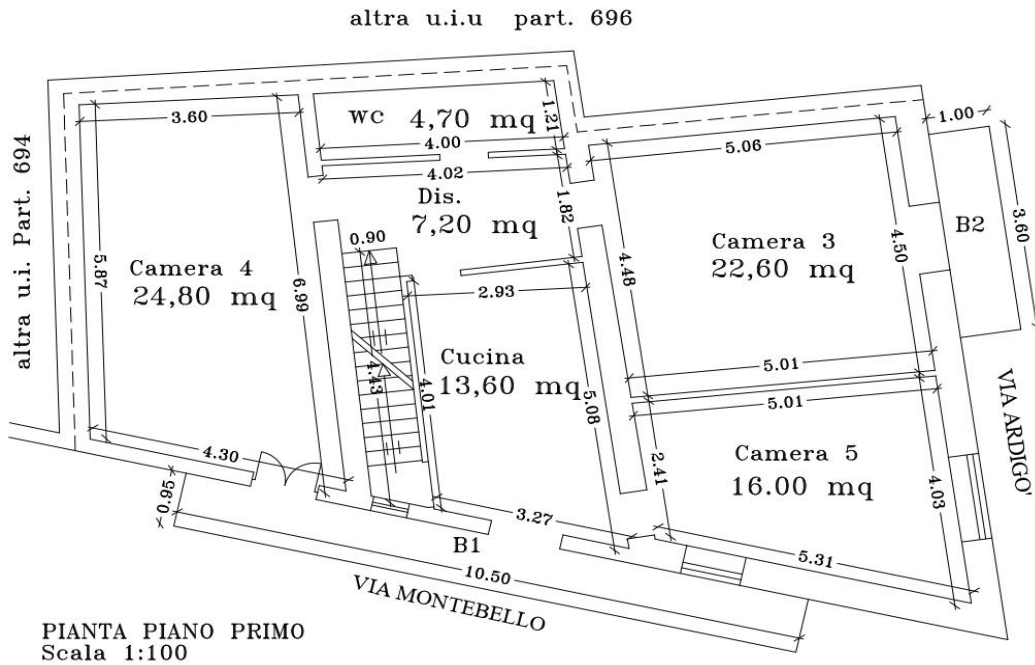
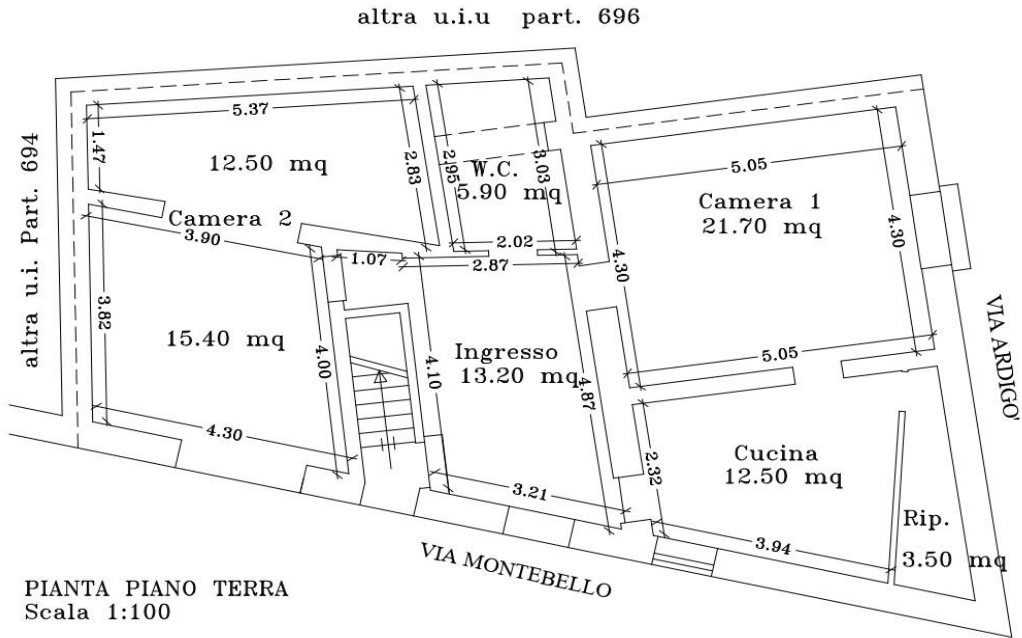
Sottotetto non abitabile secondo piano



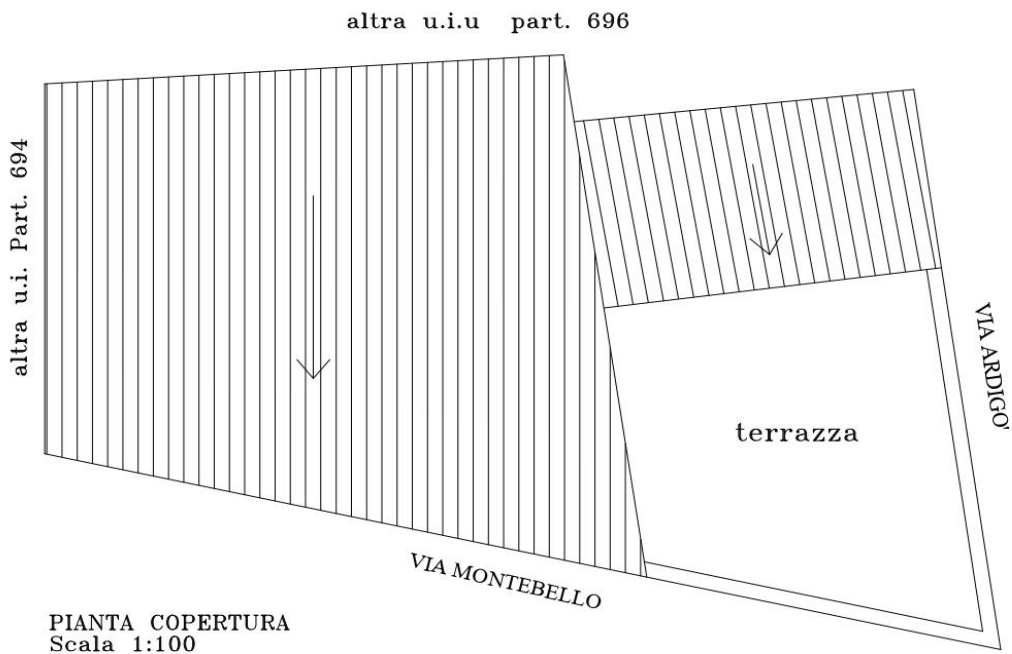
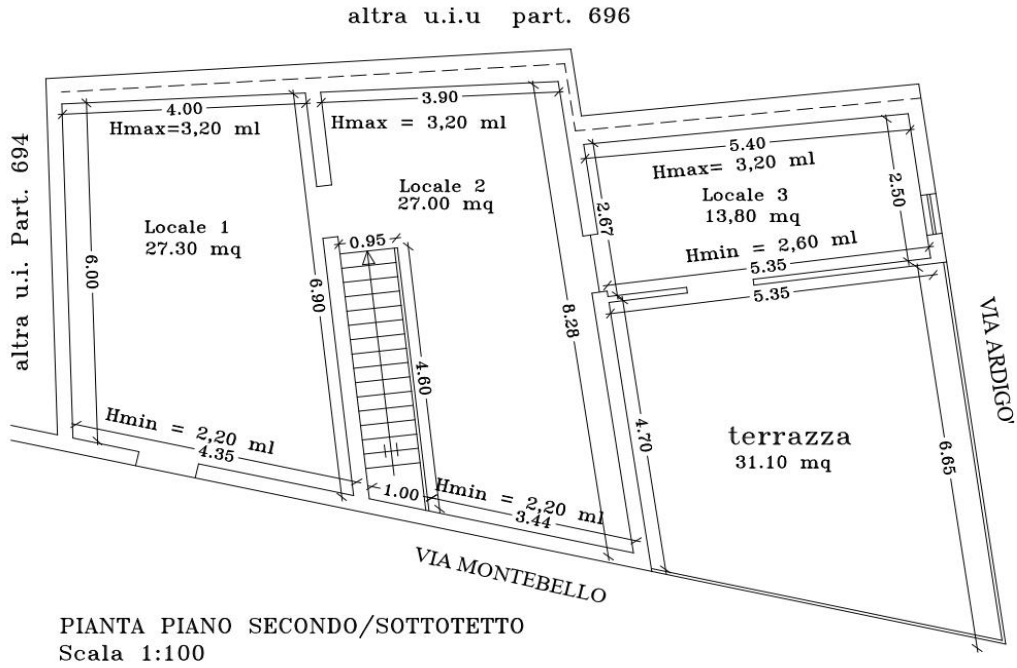
Terrazza secondo piano



RILIEVO IMMOBILE IN FASE DI SOPRALLUOGO



RILIEVO IMMOBILE IN FASE DI SOPRALLUOGO



- **pertinenze**

L'immobile non è dotato di pertinenze;

- **dotazioni condominiali**

L'immobile è sprovvisto di dotazioni condominiali;

- **attestato di prestazione energetica**

Il sottoscritto ha effettuato una prima ricerca di eventuale APE già presente, tramite il sito del CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati), con esito negativo.

Al fine della redazione dell'APE necessita che la caldaia installata nel cespite in oggetto sia registrata al catasto energetico, pertanto il sottoscritto ha eseguito, tramite il sito del CITE (Catasto impianti termici), la visura impianti, con esito negativo

Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile era sprovvisto di caldaia e dunque di libretto impianto e per tale ragione non è possibile ottenere certificazione APE, per l'emissione della quale è imprescindibile il libretto impianti anzidetto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Alla data del pignoramento, notificato il 13/09/2022, i beni oggetto dell'esecuzione, risultavano catastalmente censiti come segue:

- **Beni oggetto del pignoramento:** Immobile in Ravanusa via Montebello nn. 5-7-9 e Ardigò n.21, censito al NCU:

- **Piano terra:**

Foglio 17, Particella 695 sub n.5 cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 125 mq, rendita € 326,66;

- **Piano Primo e Secondo (sottotetto):**

Foglio 17, Particella 695 sub n.4 cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 166 mq, rendita € 356,36;

Le risultanze catastali relative ai beni sopra elencati (planimetrie del fabbricato, estratto di mappa e visure storiche) si rimettono in calce alla presente relazione (allegato 3, a, b e c)



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
R.G. N. 106/2022
G.E.: Dott.ssa Domenica Maria Spanò
LOTTO UNICO - RELAZIONE

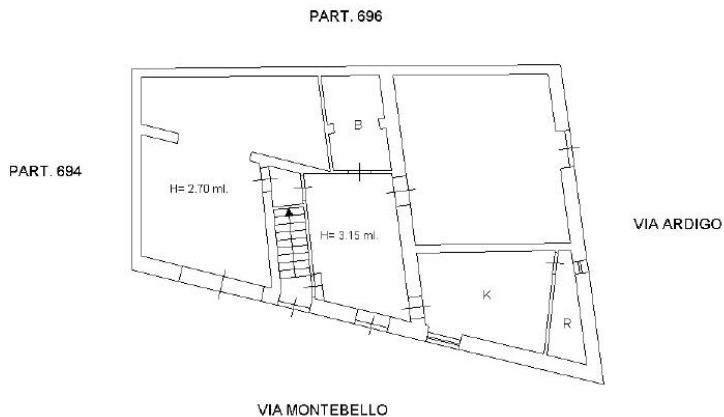
Data: 04/10/2023 - n. T106347 - Richiedente: MLZPTR78R08A089Y

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento	Dichiarazione protocollo n. AG0034941 del 09/03/2016		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravanusa		
	Via Montebello	civ. 5	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Montana Stefano	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 17	Prov. Agrigento	N. 2347
	Particella: 695		
	Subalterno: 5		

Scheda n. 1 Scala 1:200

piano terra

Hm = 2.92 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2023 - Comune di RAVANUSA(H194) - < Foglio 17 - Particella 695 - Subalterno 5 >
VIA MONTEBELLO n. 5 Piano T

Ultima planimetria in atti

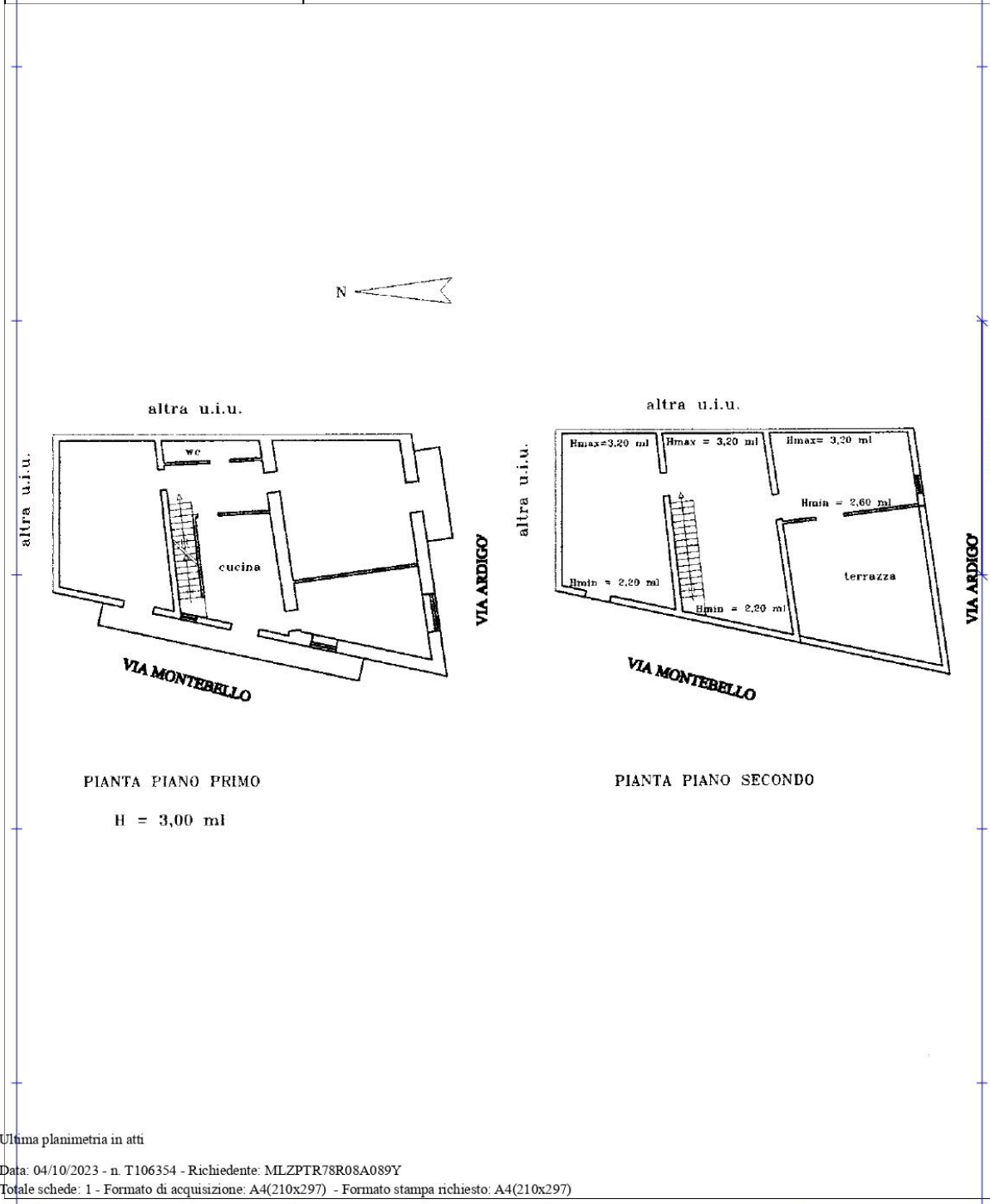
Data: 04/10/2023 - n. T106347 - Richiedente: MLZPTR78R08A089Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
R.G. N. 106/2022
G.E.: Dott.ssa Domenica Maria Spanò
LOTTO UNICO - RELAZIONE

Data: 04/10/2023 - n. T106354 - Richiedente: MLZPTR78R08A089Y

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento	Dichiarazione protocollo n. AG0213998 del 18/10/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Ravanusa Via Montebello civ. SN		
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 695 Subalterno: 4	Compilata da: Minacori Michele Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Agrigento	N. 352
Scheda n. 1 Scala 1: 200			



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2023 - Comune di RAVANUSA(H194) - < Foglio 17 - Particella 695 - Subalterno 4 >
VIA MONTEBELLO n. SN Piano 1-2

Ultima planimetria in atti

Data: 04/10/2023 - n. T106354 - Richiedente: MLZPTR78R08A089Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: CALOGERO ARONICA Emesso Da: ARUBAPEU EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d96b258ce654957

Passaggi catastali cronologici del bene:

1) Bene Foglio 17, Particella 695 sub n.5, piano primo

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.1** cat. A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 0,15 L.285;
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000 fino al 12/10/2004
VIA ARDIGO' ROBERTO n. 19 Piano T
Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.1** cat. A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 56,81 L.110.000;
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED] 1934 - Proprieta' 1000/1000
VIA ARDIGO' ROBERTO n. 19 Piano T
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione degli intestati dal 12/10/2004

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.3** cat. C/2, classe 4, consistenza 78 mq, rendita € 100,71;
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. SN Piano T
VARIAZIONE del 12/10/2004 Pratica n. AG0211100 in atti dal 12/10/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8089.1/2004);

Situazione degli intestati dal 10/02/2005

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.3** cat. C/2, classe 4, consistenza 78 mq, rendita € 100,71;
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED]
VIA MONTEBELLO n. SN Piano T
Atto del 10/02/2005 Pubblico ufficiale FERRARO ANTONINA Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 61185 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2333.1/2005 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 21/02/2005

Situazione dell'unità immobiliare dallo 08/09/2005

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.3** cat. C/2, classe 5, consistenza 78 mq, rendita € 120,85;
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. SN Piano T
VARIAZIONE NELLA CLASSAMENTO del 08/09/2005 Pratica n. AG0152318 in atti dal 08/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6439.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dallo 09/11/2015

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.3** cat. C/2, classe 5, consistenza 78 mq, Sup. Cat.109mq, rendita € 120,85;
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. SN Piano T
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/2015

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.3** cat. C/2, classe 5, consistenza 78 mq, Sup. Cat.109mq, rendita € 120,85;
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. SN Piano T
VARIAZIONE del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015 - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24.1/2015)

Unità immobiliare soppressa dallo 09/03/2016

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.3**
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. SN Piano T
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/03/2016 Pratica n. AG0034941 in atti dal 09/03/2016 MAGAZZINO-CIVILE ABITAZIONE (n. 17907.1/2016)



La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.5** cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 125 mq, rendita € 326,66;
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. 5 Piano T
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/03/2016 Pratica n. AG0034941 in atti dal 09/03/2016 MAGAZZINO-CIVILE ABITAZIONE (n. 17907.1/2016)

Unità immobiliare dallo 09/03/2017

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.5** cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 125 mq, rendita € 326,66;
Proprietà: --OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. 5 Piano T
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2017 Pratica n. AG0022066 in atti dal 09/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2891.1/2017).

2) Bene Foglio 17, Particella 695 sub n.4, piano primo/secondo

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.2** cat. A/5, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 0,09 L. 172;
--OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA ARDIGO' ROBERTO n. 21 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dallo 01/01/1992

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.2** cat. A/5, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 63,01 L. 122.000;
--OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000 fino al 18/10/2004
VIA ARDIGO' ROBERTO n. 21 Piano 1
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione degli intestati dal 18/10/2004

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.4** cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 303,68;
--OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000 fino al 10/02/2005
VIA MONTEBELLO n. SN Piano 1-2
VARIAZIONE del 18/10/2004 Pratica n. AG0213998 in atti dal 18/10/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8177.1/2004)

Situazione degli intestati dal 10/02/2005

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.4** cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 303,68;
--OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. SN Piano 1-2
Atto del 10/02/2005 Pubblico ufficiale FERRARO ANTONINA Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 61185 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 2333.1/2005 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 21/02/2005

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2005

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.4** cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 356,36;
--OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. SN Piano 1-2
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 Pratica n. AG0161923 in atti dal 28/09/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6998.1/2005)

Situazione degli intestati dallo 09/11/2015

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.4** cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, Sup.Cat. 166 mq, rendita € 356,36;
--OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. SN Piano 1-2
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Unità immobiliare dal 23/12/2015

- **Foglio 17, Particella 695 sub n.4** cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, Sup.Cat. 166 mq, rendita € 356,36;
--OMISSIS-- [REDACTED] - Proprieta' 1000/1000
VIA MONTEBELLO n. SN Piano 1-2
VARIAZIONE del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24.1/2015)

QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile non è occupato da terzi

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO,

- Piena proprietà 1000/1000 dal 10/02/2005;
- Ubicato a Ravanusa tra le vie Montebello nn. 5-7-9 e Ardigò n.21;
- E' costituito da piano terra, piano primo e piano sottotetto/terrazza, collegati tra di loro da 2 scale interne;
- L'immobile è confinante: a nord con altra unità immobiliare, Part. 694, centro polivalente comunale, ad est con altra unità immobiliare, Part. 696, ad ovest e a sud con le due vie Montebello e Ardigò;
- Comune di Ravanusa, Foglio 17, Particella 695 sub n.4 e sub n.5 ;
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;
- Immobile costruito prima del 1942;
- Certificato di Agibilità n. 13 del 26 aprile 2016;
- **PREZZO BASE € 65.000,00**



**QUESITO N. 6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL
BENE PIGNORATO**

Passaggi di proprietà del bene:

Bene Foglio 17, Particella 695 sub n.5, piano terra

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987 - fino al 10/02/2005

Proprietà --OMISSIS-- [REDACTED] – C.F.: --OMISSIS--Proprieta'
1000/1000

Situazione degli intestati dal 10/02/2005- fino ad oggi

--OMISSIS-- [REDACTED] – C.F.: --OMISSIS--

Proprieta' 1000/1000 (*Atto del 10/02/2005 Pubblico ufficiale FERRARO ANTONINA Sede
CANICATTI' (AG) Repertorio n. 61185 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
2333.1/2005 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 21/02/2005*)

Bene Foglio 17, Particella 695 sub n.4, piano primo/secondo

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 30/06/1987 - fino al 10/02/2005

Proprietà --OMISSIS-- [REDACTED] – C.F.: --OMISSIS--Proprieta'
1000/1000

Situazione degli intestati dal 10/02/2005- fino ad oggi

--OMISSIS-- [REDACTED] – C.F.: --OMISSIS--

Proprieta' 1000/1000 (*Atto del 10/02/2005 Pubblico ufficiale FERRARO ANTONINA Sede
CANICATTI' (AG) Repertorio n. 61185 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
2333.1/2005 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 21/02/2005*)



QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Come detto, nel bene pignorato non risulta costituita alcuna amministrazione condominiale (del tipo c.d. "condominio minimo") e pertanto non risultano in essere insoluti, né vincoli, né altri oneri di natura condominiale.

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

In risposta al presente quesito, vengono qui di seguito indicati gli oneri e i vincoli che sono cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONE NN. 3489/989 del 17/02/2005 IPOTECA volontaria a garanzia del mutuo fondiario concesso con atto del 10/02/2005 notaio Antonina Ferraro di Canicattì, rep. 61186 a favore di Banca Popolare di Lodi s.c.a.r.l. con sede in Lodi
Contro --OMISSIS-- [REDACTED] c.f. --OMISSIS-- Capitale € 63.000,00
Totale € 126.000,00 durata 20 anni;
- TRASCRIZIONE NN. 18824/16446 del 19/10/2022 verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 13/09/2022 rep. 1865
A favore di Leviticus SPV srl con sede in Roma c.f.14978561000
Contro --OMISSIS-- [REDACTED] c.f. --OMISSIS--.

Non risultano **Difformità urbanistico-edilizie** né **Difformità catastali**, e lo stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, come si evince anche dal recente rilascio del **Certificato di Agibilità n. 13 del 26 aprile 2016**.

QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Sulla scorta di quanto accertato nel corso delle attività peritali, non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.



QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato prima del 1942, in assenza di provvedimento autorizzativo: in esito alla richiesta del Certificato di Agibilità avanzata dal CTU all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Ravanusa in data 30.10.2023 prot. N. 20765, con prot. n.21574/2023 del 10/11/2023 l'ente comunale rilasciava copia del Certificato di Agibilità n. 13 del 26 aprile 2016, precisando altresì che *"... poiché è stato dichiarato che la costruzione dell'edificio è avvenuta in data antecedente la legge 1150/1942, agli atti di questo Ente non risultano progetti o licenze/concessioni edilizie..."*.

In esito ai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, le unità immobiliari risultano conformi alle attuali planimetrie catastali allegate.

In adempimento alle richieste del G.E. relative al presente quesito, è stata verificata l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile pignorato (allegato 4).

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Come detto in risposta al quesito 7, non risulta formalmente costituita alcuna amministrazione condominiale e pertanto non risultano in essere insoluti, né vincoli, né altri oneri di natura condominiale. Parimenti nulla è da rilevare in merito a eventuali ulteriori procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Breve descrizione:

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da un "LOTTO UNICO", ed è ubicato a Ravanusa tra le vie Montebello nn. 5-7-9 e Ardigò n.21.

Si articola su tre livelli fuori terra ovvero piano terra, piano primo e piano sottotetto/terrazza, collegati tra di loro da scale interne.



Sia il piano terra che il piano primo sono composti da quattro vani, più accessori, ciascuno, ed hanno una superficie di circa 90 mq ciascuno.

Il piano sottotetto/terrazza, al quale si accede tramite una scala interna, è costituito in parte da un sottotetto non abitabile adibito a deposito circa 72 mq, ed in parte da una terrazza che fa angolo con le due vie Montebello e Ardigò di circa 31 mq.

Il fabbricato risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Dai sopralluoghi effettuati, l'immobile presenta, sia al piano terra che al piano primo, evidenti segni di umidità alle pareti ed al soffitto di alcune stanze, a causa della diffusa presenza di fenomeni di umidità per risalita capillare e di evidenti infiltrazioni di acque meteoriche che denotano la probabile presenza di danni al manto di copertura in eternit su travi in legno; in alcune stanze si evidenziano grandi distaccamenti dell'intonaco dal soffitto fino a mettere in vista un avanzato stato di deterioramento dell'intradosso.

I prospetti esterni sono privi di intonaco e gli infissi sono alcuni in legno e alcuni in alluminio elettro colorato.

Anche gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento risultano datati e obsoleti.

Si riportano di seguito alcune immagini fotografiche che denotano il degrado dell'immobile:



Infiltrazioni bagno piano terra





Infiltrazioni camere piano terra



Infiltrazioni piano primo

Lesione pavimento piano primo



Lesioni piano secondo



Calcolo della consistenza

- Modalità di calcolo delle superfici commerciali

Per la valutazione della consistenza si utilizzerà la “superficie lorda vendibile”, detta anche “superficie commerciale”, calcolata secondo i criteri per la valutazione patrimoniale previsti dalla norma UNI – 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio” e dal DPR 138/98

Ai sensi della NORMA UNI 10750/2005 per il computo della superficie commerciale deve considerarsi:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.”

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;



- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

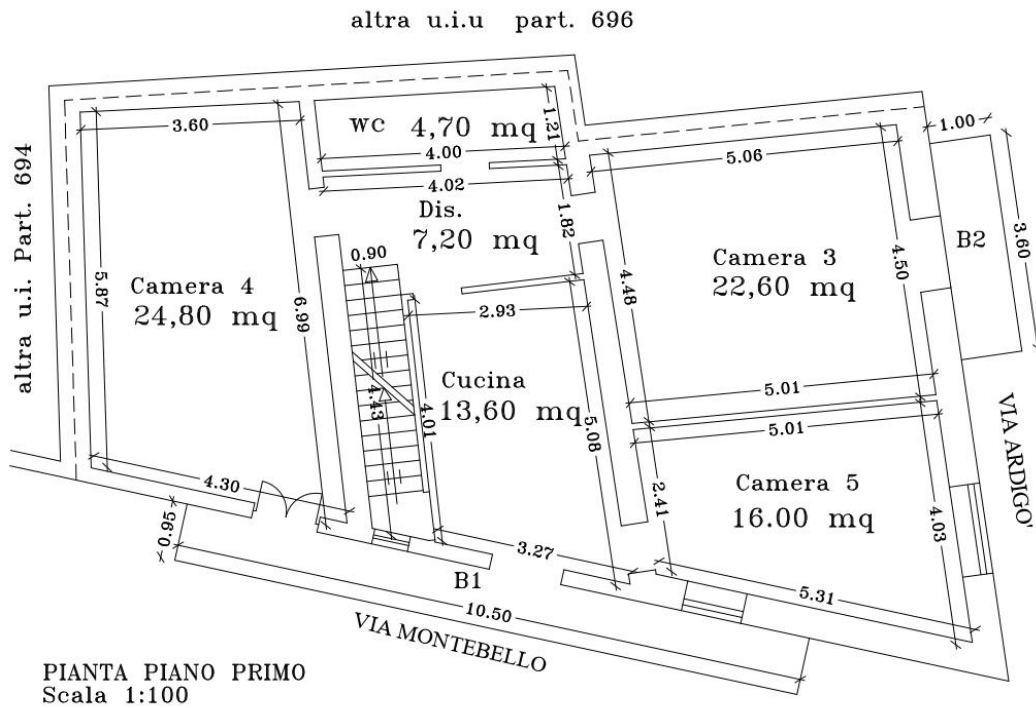
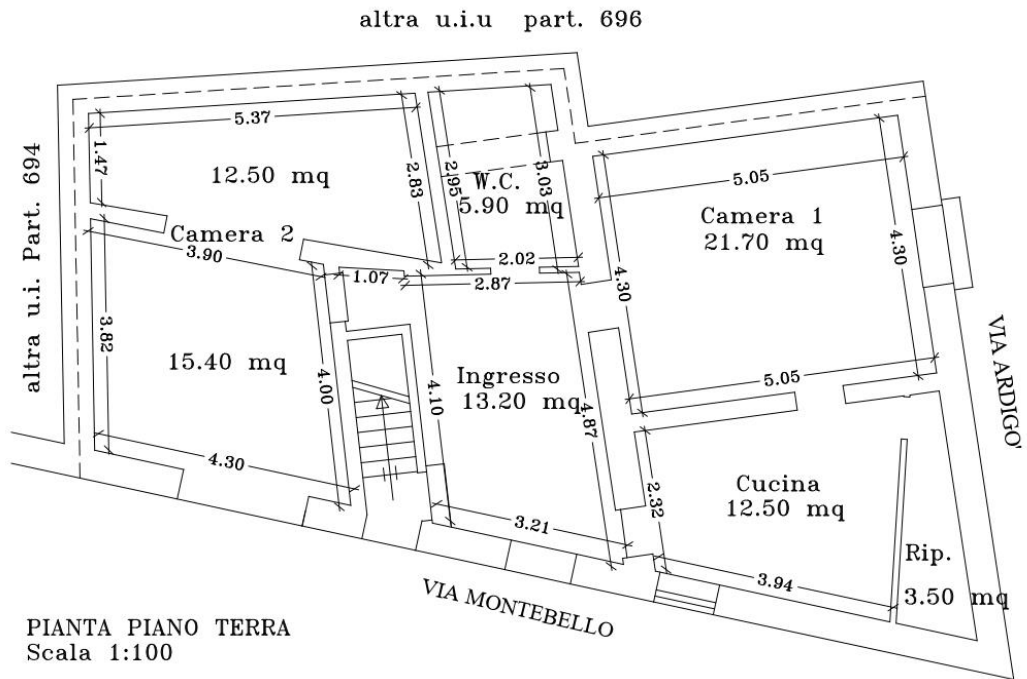
Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

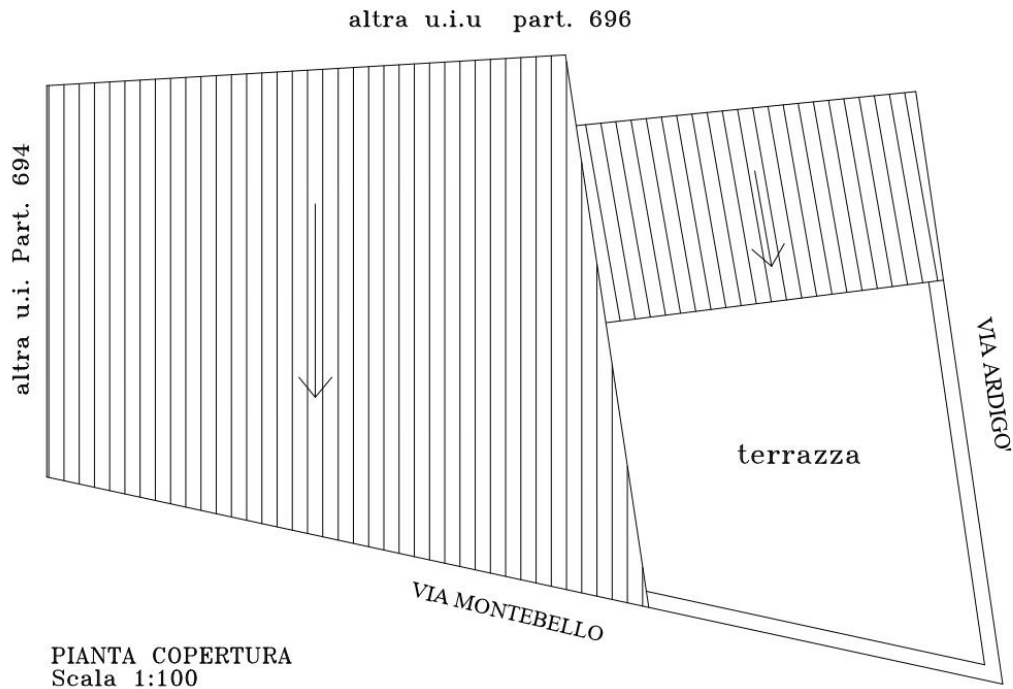
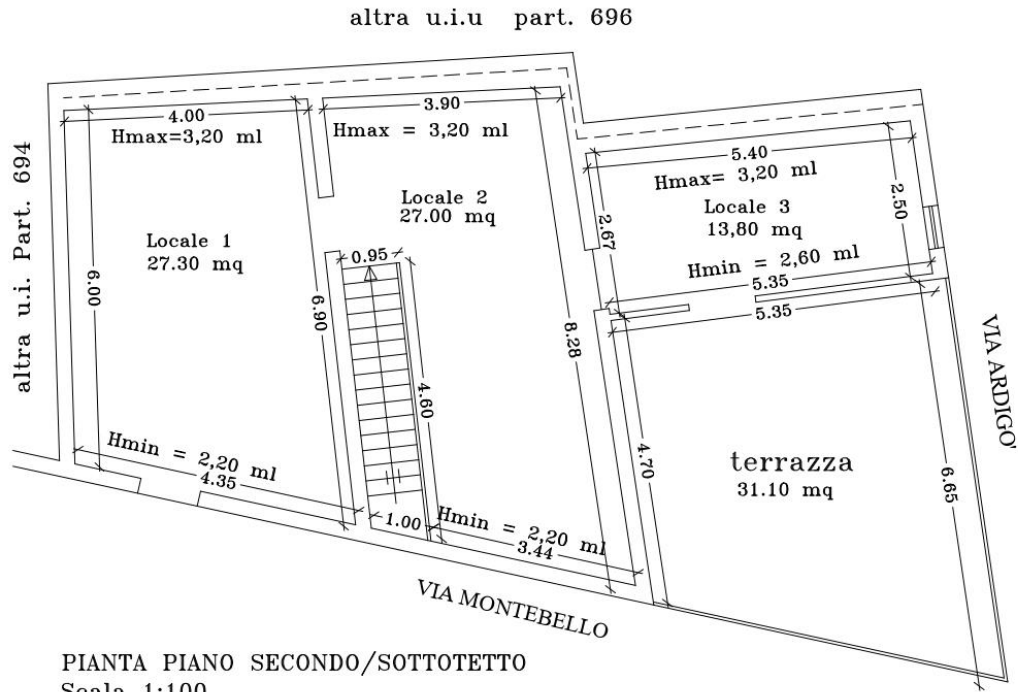
La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.







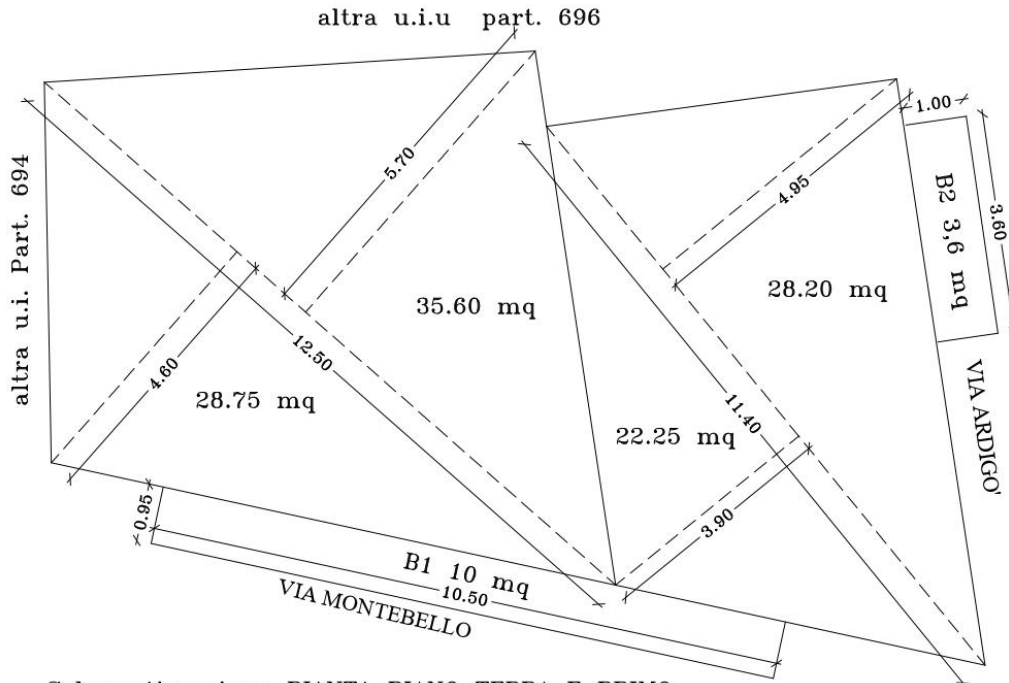
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
R.G. N. 106/2022
G.E.: Dott.ssa Domenica Maria Spanò
LOTTO UNICO - RELAZIONE

Ai fini del calcolo della superficie utile netta, si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle superfici (al netto dei muri perimetrali e tramezzi) dei singoli ambienti:

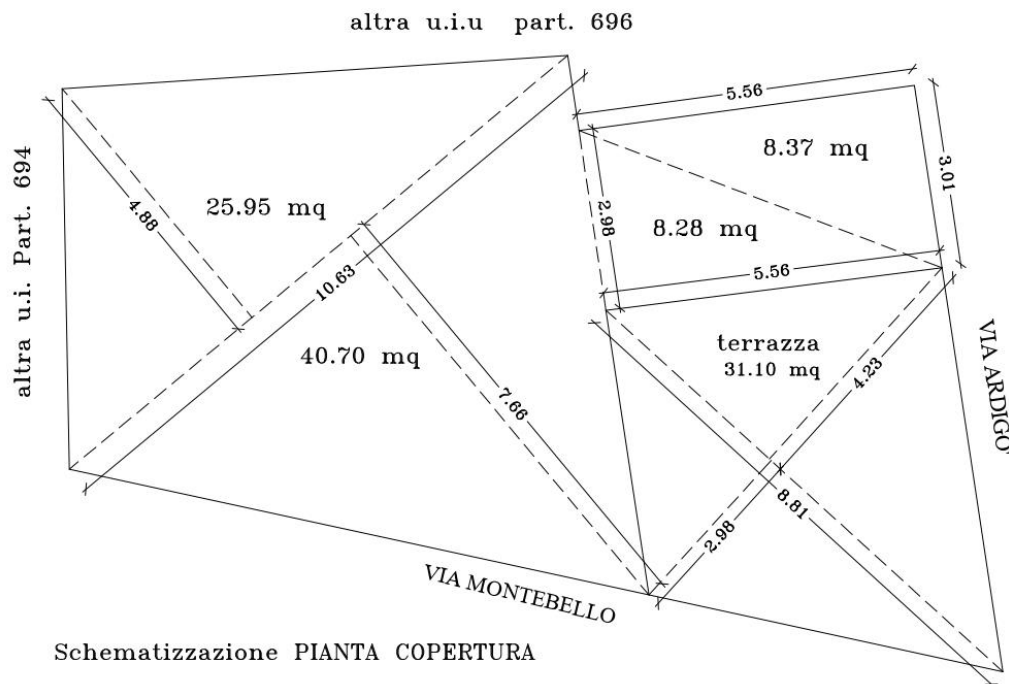
N° Ordine	Descrizione	mq	Superficie
PIANO TERRA			
1	Ingresso	mq	13,20
2	Cucina	mq	12,50
3	Ripostiglio	mq	3,50
4	w.c.	mq	5,90
5	Camera 1	mq	21,70
6	Camera 2	mq	12,50
7		mq	15,40
8	Scala	mq	4,30
Sommano Piano terra			89,00
PIANO PRIMO			
9	Disimpegno	mq	7,20
10	Cucina	mq	13,60
11	w.c.	mq	4,70
12	Camera 3	mq	22,60
13	Camera 4	mq	24,80
14	Camera 5	mq	16,00
15	Scala	mq	4,00
16	Balcone 1 (B1)	mq	10,00
17	Balcone 2 (B2)	mq	3,60
Sommano Piano primo			106,50
PIANTA SOTTOTETTO			
18	Locale 1	mq	27,30
19	Locale 2	mq	27,00
20	Locale 3	mq	13,80
21	Scala	mq	4,37
22	Terrazza	mq	31,10
Sommano Piano Sottotetto			103,57
Sommano complessivamente		mq	299,07

Superficie netta coperta: mq 299,00;





Schematizzazione Pianta Piano Terra E PRIMO



Schematizzazione Pianta Copertura



Mentre per il calcolo della “superficie lorda vendibile”, c.d. “superficie commerciale”, e quindi comprensiva di muri perimetrali e divisori, di terrazze, balconi e patii, con le sopracitate riduzioni (norma UNI – 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio” e dal DPR 138/98), si riporta di seguito la seguente tabella riassuntiva.

CALCOLO SUPERFICI AL LORDO DELLE MURATURE			
	mq	% di ponderazione	MQ
<i>Piano terra</i>			
Superficie 1	35,6	100	35,60
Superficie 2	28,75	100	28,75
Superficie 3	28,2	100	28,20
Superficie 3	22,25	100	22,25
<i>Sommano</i>	114,8	<i>Sommano piano terra</i>	114,80
<i>Piano primo</i>			
Superficie 1	35,6	100	35,60
Superficie 2	28,75	100	28,75
Superficie 3	28,2	100	28,20
Superficie 3	22,25	100	22,25
<i>Sommano</i>	128,4	<i>Sommano piano primo</i>	114,80
<i>Piano sottotetto</i>			
Superficie 1	25,95	50	12,98
Superficie 2	40,7	50	20,35
Superficie 3	8,37	50	4,19
Superficie 4	8,28	50	4,14
		<i>Sommano</i>	41,65
<i>Balconi e terrazze</i>			
Balcone 1	10		
Balcone 2	3,6		
Terrazzo	31,1		
<i>Sommano</i>	44,7		
<i>di cui fino a 25 mq (25%)</i>	25	30	7,50
<i>e oltre 25 mq (10%)</i>	19,7	10	1,97
		<i>Sommano balconi e terrazze</i>	7,90
Totale sup. commerciale mq			279,15

Totale superficie lorda vendibile: mq 280,00 circa.



METODO ANALITICO - COMPARATIVO – PARAMETRICO “per punti di merito”

Tenute nel giusto conto tutte le considerazioni esposte ai punti precedenti, si procede attraverso una stima sintetica monoparametrica, consistente nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato (*metodi del confronto di mercato*).

La valutazione è stata eseguita sulla scorta di apposite verifiche e sopralluoghi, tendenti ad accertare, per quanto possibile, le attuali consistenze e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, sulla base dell'esame degli atti precedenti, nonché sulla base di una rilevazione puntuale dei valori di mercato esperiti all'attualità in zone equipollenti a quelle ove trovasi il bene, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o comunque comparabili.

Gran parte della documentazione di riferimento è stata attinta dalle seguenti fonti, costituenti tracce dirette e contemporanee, importanti ai fini della ricostruzione del valore medio unitario attribuibile all'immobile:

Fonti dirette

Proprie conoscenze - Operatori del luogo - Borsini immobiliari - Perizie giudiziarie – Stime accettate - Inserzioni sulla stampa di settore - Siti web specializzati

Di seguito alcuni annunci immobiliari che ci permettono di osservare l'andamento del mercato immobiliare al fine di comparare ed individuare un valore medio di vendita.

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2019

Fonte di informazione: metro quadro agenzia

Descrizione: Elenco Mappa 17 Ravanusa Appartamento quadrilocale, secondo piano in vendita € 90.000 175 m2 4 locali 3 camere 2 bagni RAVANUSA, Appartamento in vendita di 175 Mq, Classe energetica: G, posto al piano 2°, composto da:

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 514,29 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it <https://www.idealista.it/immobile/19288577/>

Descrizione: Casa indipendente in vendita a Ravanusa

Indirizzo: via Lauricella - centro

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 388,89 Euro/mq

Distanza: 750.00 m



Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: idealista.it - vendita all'asta senza incanto

Descrizione: Trilocale in vendita in via Tirso, 17

Indirizzo: via Tirso, 17

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.375,00 pari a 468,17 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

Comparativo 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: idealista.it - Tribunale di Agrigento RGE 246/2008 - Ravanusa (AG)

Descrizione: Appartamento in vendita in via Silvio Pellico - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 179.34

Indirizzo: via Silvio Pellico, 160

Superfici principali e secondarie: 179

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.517,00 pari a 148,14 Euro/mq

Distanza: 800.00 m



Comparativo 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: subito.it immobili

Descrizione: Fabbricato sito in Ravanusa via Ecce Homo composto da: piano terra con 2 camere, soggiorno, cucinino e 2 bagni. primo piano con 4 vani e 1 bagno. mansarda con terrazzo.

Indirizzo: via Ecce Homo

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

Distanza: 2.500,00 m



Comparativo 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/09/2020

Fonte di informazione: <http://www.targetsicilia.it/>
http://www.targetsicilia.it/web/immobile_dettaglio.asp?cod_annunci=1696987&language=ita

Descrizione: stabile, su tre livelli, ottimo per casa vacanza, o per uso ufficio o Laboratorio. Vani 3,5.

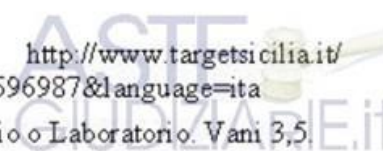
Indirizzo: via G. Matteotti 80

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

Distanza: 900,00 m



Comparativo 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/09/2020

Fonte di informazione: <http://www.assitourimmobiliare.com/web/immobili.asp>

Descrizione: Casa singola in vendita a Ravanusa Agrigento. L'abitazione si trova nel cuore del centro storico di Ravanusa, a pochi passi dalla piazza principale e vicino a tutti i servizi. Casa singola di Recente Costruzione, Classe Energetica G, Mq 210, 5 Vani ,

Indirizzo: via Enna / via Caltanissetta

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

Distanza: 1.500,00 m



Comparativo 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2020

Fonte di informazione: Aste immobiliari -- <https://www.astegiudiziarie.it/vendita-asta-appartamento-ravanusa-via-tirso-17-1767922>

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare in corso di costruzione, sita nel Comune di Ravanusa, Via Tirso 17 sita al piano primo, superficie commerciale mq 161,64 circa e locale di pertinenza a piano terra da adibire a parcheggio

Indirizzo: via Tirso 17 - Ravanusa

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie: 170

Prezzo: 75.375,00 pari a 227,03 Euro/mq

Valore Ctu: 100.496,00 pari a 302,70 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.531,25 pari a 170,27 Euro/mq

Distanza: 650.00 m



Comparativo 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Descrizione: Edifici residenziali di tipo economico

Indirizzo: via Lauricella

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 480,00 pari a 480,00 Euro/mq

Comparativo 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio

Indirizzo: via Lauricella

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq



Alcuni annunci immobiliari di vendita di appartamenti simili estrapolati dal sito web:

<https://www.immobiliare.it/ vendita-case/ravanusa/>



€ 65.000 

Quadrilocale corso Garibaldi, Ravanusa

4 locali | 130 m² superficie | 1 bagno | T piano | Sì ascensore

RIF. 321473 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario! Vendesi...

 MESSAGGIO  VISITA  

PREMIUM 2/4



€ 49.000 

Terratetto unifamiliare via Roma, Ravanusa

5 locali | 100 m² superficie | 2 bagni | No ascensore

Proponiamo in vendita casa indipendente su due livelli nella via Roma, Ravanusa. L'immobile oggetto di vendit...

 MESSAGGIO  VISITA  

PREMIUM 4/5



€ 43.000 

Appartamento via Camillo Benso di Cavour, Ra...

5 locali | 150 m² superficie | 2 bagni | No ascensore

Proponiamo in vendita casa indipendente in via Cavour di 150 mq. Strutturata su tre livelli la troviamo così divisa: ...

 MESSAGGIO  VISITA  

PREMIUM 2/3





€ 35.000

Terratetto unifamiliare via Quintino Sella 17, Ra...

2 locali | 170 m² superficie | 2 bagni

Immobile composto da vari vani possibilità di ricavare 2 case zona centralissima vicina ai servizi per info...

MESSAGGIO



da € 31.798,82

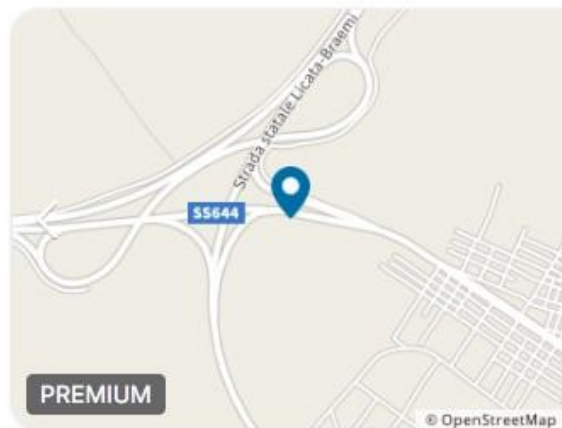


Casa indipendente all'asta via Tirso, 17 17, Rava...

26/03/2024 data vendita | 170 m² superficie

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare in corso di costruzione, sita nel Comune di...

MESSAGGIO



da € 19.441,00

intrum

Appartamento all'asta viale Lauricella, Ravanusa

464 m² superficie | 5 piano

Rif: AG_CAM_6748324251000_1137351_4281348 - L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano quinto e...

MESSAGGIO



da € 14.250,00



Appartamento all'asta corso Giuseppe Garibal...

3 locali | 16/05/2024 data vendita | 135 m² superficie | T piano | No ascensore

RIFERIMENTO; 2140053 Ravanusa (AG) Via G. Garibaldi n° 93-95 Lotto 1: Piena proprietà per la quota di...

MESSAGGIO

VISITA





da € 13.400,00



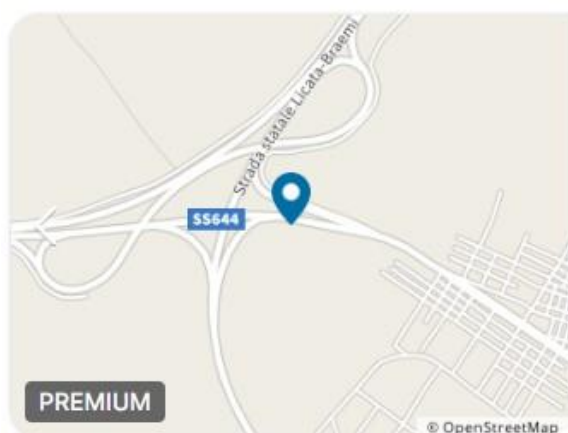
Appartamento all'asta via Trasimeno 58, Ravanusa

2 locali | 04/04/2024 data vendita | 137 m² superficie | 1 piano | No ascensore

RIFERIMENTO; 2115523 Lotto nr. 2 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento della superficie...

MESSAGGIO

VISITA



da € 12.040,00

intrum

Appartamento all'asta viale Lauricella, Ravanusa

4 locali | 168 m² superficie | 1 piano

Rif: AG_RAV_6748324251000_1137756_6928396 - L' unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo di un...

MESSAGGIO



da € 11.120,00



Appartamento all'asta via Colombo 3, Ravanusa

3 locali | 17/04/2024 data vendita | 130 m² superficie | 4 piano | No ascensore

RIFERIMENTO-2141689 Ravanusa (Ag) via Cristoforo Colombo n. 3 APPARTAMENTO POSTO AL PIANO 4°...

MESSAGGIO

VISITA



Le proposte degli annunci di cui sopra, sia di immobili in normale vendita che di immobili all'Asta, ci permettono di capire gli effetti generalizzati della crisi economica in atto, che hanno registrato nel corso del 2024 una netta flessione del mercato delle compravendite immobiliari, proseguendo un trend negativo, già avviato nel 2016.

Dopo anni di crescita del numero di compravendite, con una conseguente continua salita dei prezzi, si è ora determinata un'inversione di ciclo ed anche il 2024 continua a manifestare gli effetti di una consistente frenata con un netto calo delle quotazioni immobiliari, che, come si evince dagli annunci di cui sopra, **arrivano anche al di sotto di 100 €/mq**



Nel caso specifico il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in Euro.

Stabilendo un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, e attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare, si opera una diminuzione o un aumento sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato da fonti consultate, valore minimo 250 €/mq e massimo 700 €/mq, e da quanto rilevato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornate al 1 semestre 2023, valore minimo 400 €/mq e massimo 580 €/mq, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità delle similari caratteristiche pari a 490 €/mq considerate le caratteristiche medie dell'immobile.

QUINDI ADOTTEREMO IL VALORE DI € 490 €/MQ

Tale valore adottato sarà corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche ed ambientali come nelle tabelle di seguito:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,95
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
CARATTERISTICHE AMBIENTALI ESTRINSECHE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,05	1,00
Buone	1,00	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,90	
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		0,95

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Zona periferica	1,00	1,20
Zona tra periferia e centro	1,20	
Zona centrale	1,40	
Zona degradata	0,90	



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
R.G. N. 106/2022
G.E.: Dott.ssa Domenica Maria Spanò
LOTTO UNICO - RELAZIONE

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Villa	2,00	1,05
Fabb. Civile	1,25	
Fabb.Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,80	
CARATTERISTICHE DI VETUSTA'	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Fabbricato ≥ ad anni 6	1,00	0,70
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,90	
Fabbricato da 21 a 40 anni	0,80	
Fabbricato ≥ ad anni 50	0,70	
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,88

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,90
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
CARATTERISTICHE TECNICHE FUNZIONALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,70
Buone	0,90	
Mediocri	0,80	
Scadenti	0,70	
COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ABITAZIONE		0,63

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	0,95
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	0,88
COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ABITAZIONE	0,63



Moltiplicandoli tra loro si ottiene il COEFFICIENTE CORRETTIVO	0,53
--	------

Da ciò consegue come il coefficiente correttivo da applicare al valore di mercato unitario adottato in precedenza, al fine di individuare il valore di mercato del bene oggetto di stima, caratterizzato da maggiore vetustà e da una dotazione pressoché identica di servizi di quartiere, nel nostro caso è pari a 0,53 (53%).

Effettuate le indagini di mercato, ed appurato che il valore di mercato unitario del bene ottimo in quella zona è pari a € 490/mq, ne consegue il seguente valore di mercato unitario del bene oggetto di valutazione:

$$\underline{Vm = \text{€}/mq 490 \times 0,53 = \text{€}/mq 259,70}$$

In considerazione del fatto che l'immobile risulta allo stato di degrado precedentemente esposto, ai fini della stima, applicando i sopradescritti coefficienti correttivi per la determinazione del prezzo unitario di mercato, si è individuato il valore medio di prezzo di compravendita pari a €.**260,00** circa al metro quadrato.

Si sottolinea che il valore emerso dal delineato procedimento riguarda la consistenza commerciale e tutti i servizi e gli spazi comunque connessi ed utili allo stesso, comprese le aree ed i parcheggi esterni.

Si precisa a tal proposito che nella presente relazione, ai fini di una chiara lettura, si riporteranno solo i passaggi analitici principali e non tutti i conteggi eseguiti, con riserva di eventuale produzione, se del caso, degli stessi.

In definitiva, il valore unitario a metro quadrato attribuibile all'immobile, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, è pari a 260,00 euro/mq.

Per il calcolo della superficie convenzionale avremo: **mq 279**

Applicando il suddetto valore alla superficie dell'unità immobiliare in valutazione e tenendo conto che la stima del valore di mercato per comparazione diretta è data dalla ben nota formula:

$$Vm = p \times S$$

dove con (Vm) si indica il valore di mercato del bene oggetto di stima, con (p) il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato e con (S) la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, il valore che può essere attribuito all'immobile in oggetto, è dato da

$$Vm = \text{euro } 260 \times 279 \text{ mq} = \text{euro } 72.540,00$$



che è dunque il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, e quindi si avrà:

Valore di mercato = euro 72.540,00

meno riduzione del **10%** **euro 7.254,00** = euro 72.540,00 – euro 7.254,00 = **euro 65.286,00.**

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:

euro 65.000,00

Al fine di approfondire l'analisi in corso ed a dimostrazione della veridicità dei parametri di confronto, si riporta di seguito una scheda riepilogativa della quotazione immobiliare (risalente al 1° semestre del 2023) estratta dalla banca dati dell'OMI,

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: Ravanusa

Fascia/zona: Centrale/VIA LAURICELLA -MORO-ROOSVELT- I TRATTO GEN.CASCINO-CALVI -LINCOLN-MANZONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo-	Valore Mercato - Superficie (L/N) - Valori Locazione - Superficie(L/N)				
		(€/mq)		(€/mq x mese)		
Abitazioni di	NORMALE	Min	Max	Min	Max	
Tipico economico		400	580	1,3	1,9	L



Quotazioni immobiliari nel comune di Ravanusa IMMOBILIARE.IT

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Ravanusa.

Il periodo di riferimento è Gennaio 2024.

Andamento dei prezzi degli immobili a Ravanusa

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Ravanusa, sia in vendita sia in affitto.



A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 415 al metro quadro**, con una **diminuzione del 12,45% rispetto a Gennaio 2023** (474 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ravanusa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2022, con un valore di **€ 741 al metro quadro**.



Considerazioni finali

Per completare l'analisi in corso, bisogna osservare che, come sopraccennato, i prezzi degli immobili hanno cominciato a seguire una contrazione, legata soprattutto alla congiuntura economica negativa a livello mondiale, che ha visto l'abbassamento del potere di acquisto in tutta Europa.

Gli effetti generalizzati della crisi economica in atto hanno registrato nel corso del 2024 una netta flessione del mercato delle compravendite immobiliari, proseguendo un trend negativo, già avviato nel 2016.

Dopo anni di crescita del numero di compravendite, con una conseguente continua salita dei prezzi, si è ora determinata un'inversione di ciclo ed anche il 2024 continua a manifestare gli effetti di una consistente frenata con un netto calo delle quotazioni immobiliari.

Come accennato, il compito dell'estimatore si concretizza in una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi, se non trascurabili, tali margini di incertezza.

Il valore di stima, a differenza del prezzo, non è un dato certo. Si tratta, come visto, di una supposizione nata dalla verifica di dati certi, ma caratterizzati in molti casi da influenze ascendenti e discendenti. La stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene realizzata. Il valore di stima, che si suppone possa concretizzarsi, è legato a molteplici fattori che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Conclusioni

Per tutto quanto fin qui esposto in narrativa, rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sull'immobile, si può ragionevolmente ritenere che l'immobile, oggetto della presente relazione tecnica estimativa, abbia un valore complessivo di mercato, **al netto delle decurtazioni e riduzioni del 10%** nello stato di fatto in cui si trova, pari a:

euro 65.286,00 arrotondato

€ 65.000,00 (SESSANTACINQUEMILA/00).



QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Sulla scorta di quanto accertato nel corso delle attività peritali, non risultano quote indivise nei beni pignorati.

Con osservanza.
Naro 27.02.2024

Il C.T.U.

Arch. Calogero Aronica

