

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Proc. es. n. 89/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPV Fino 2  
Securitisation S.r.l

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa B. Ragusa

CUSTODE:

Dott. Diego Gagliano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03.06.2022

*Tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali*

*con studio in Agrigento, via Neve 68  
cellulare: 3388140054  
fax: 0922 22303  
e-mai: claspi@libero.it  
pec: claudiaspitali@archiworldpec.it  
C.F. SPTCLD77C44A089S*



# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Proc. es. n. 89/2021**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

# LOTTO UNICO

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Immobile sito in Ravanusa (AG), via dei Gerani n.5, di proprietà per 1/1 di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Ravanusa al foglio di mappa 50, particella 703, sub 7, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 152, rendita 402,84 Euro; indirizzo catastale: contrada Tintoria, n. SNC, piano 2, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, 1/1 diritto del concedente e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, 1/1 Enfiteusi, in regime di separazione dei beni.

L'immobile in oggetto è un appartamento ad uso abitativo, posto al secondo piano di un fabbricato con ascensore; con superficie netta pari a circa mq 128,00 ed altezza interna pari a ml 2,75, è costituito da un ingresso, un salone, una cucina/soggiorno, una lavanderia, un ripostiglio, un corridoio, due camere, un bagno e una cameretta ed è dotato inoltre di tre balconi esterni, uno posto a nord e due posti a ovest del fabbricato.

Confina a nord con via dei Gerani (traversa via Olimpica), a est con vano scala e appartamento complanare (sub 6), a ovest con spazio di pertinenza e a sud con la particella 24.

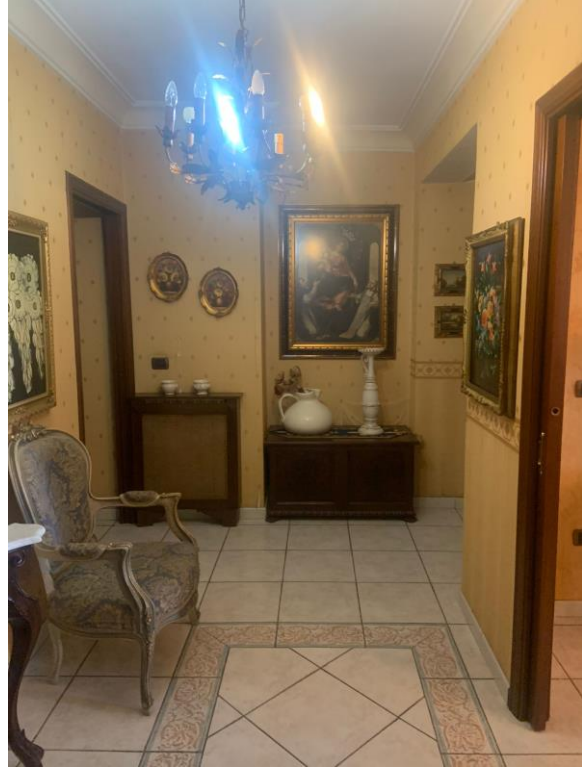
## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E MATERIALE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Caratteristiche zona:	Periferica residenziale (normale) a traffico limitato.
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Zone residenziali, agricole e produttive, i principali centri limitrofi sono Agrigento (AG) distante circa 54 km, Caltanissetta distante circa 46 km, Canicattì distante circa 17 km.
Collegamenti pubblici:	.SS 640, SS 123

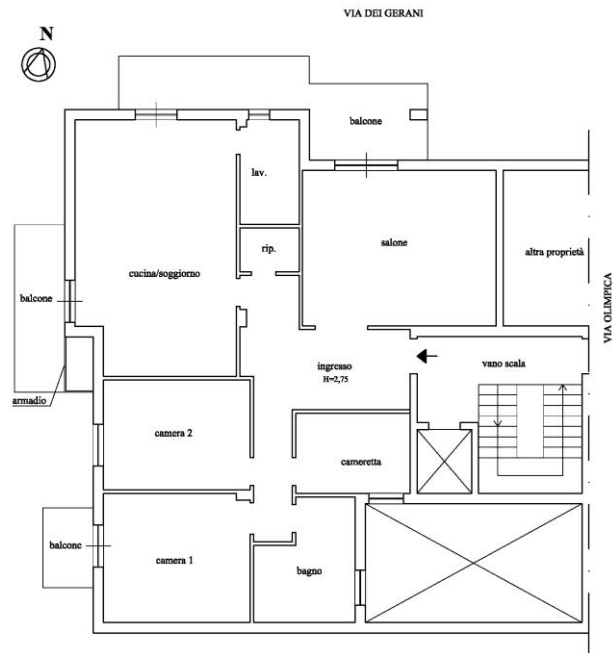




Il bene, sito in Ravanusa (AG), via dei Gerani n.5, è un immobile ad uso abitativo, posto al secondo piano di un fabbricato con ascensore, composto da quattro elevazioni fuori terra.



L'immobile è composto da un ingresso, un salone, una cucina/soggiorno, una lavanderia, un ripostiglio, un corridoio, due camere, un bagno e una cameretta ed è dotato inoltre di tre balconi esterni, uno posto a nord e due posti a ovest del fabbricato. Ha superficie netta di circa mq 128,00, superficie commerciale di circa mq 153,00 e altezza netta interna di ml 2,75.



### Caratteristiche costruttive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi rovesce, condizioni: nella media.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a. condizioni: nella media.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: nella media.  
*Solai:* tipologia: solaio in latero-cemento, condizioni nella media.  
*Copertura:* tipologia: in parte a falde e in parte piana; condizioni: nella media.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: nella media.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: nella media.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: mattoni a vista, condizioni: nella media.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: nella media.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: nella media.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: nella media.

#### Impianti:

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: nella media.  
*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fogna comunale ; condizioni: nella media:  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: nella media.  
*Riscaldamento:* Impianto presente, con caldaia e radiatori, ma non funzionante perché non allacciato alla condotta gas.

#### CLASSE ENERGETICA:

**E**

[110,14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE Codice Identificativo 20220601-084031-99762 DEL 01/06/2022

#### 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
abitazione	144,88	x	100 %	=	144,88
balconi	27,10	x	30%	=	8,13
<b>Totale:</b>					<b>153,01</b>



### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Ravanusa al foglio di mappa 50, particella 703, sub 7, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 152, rendita 402,84 Euro; indirizzo catastale: contrada Tintoria, n. SNC, piano 2.

Dal 05/11/2020 intestato a: intestato \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, 1/1 diritto del concedente, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, 1/1 Enfiteusi, in regime di separazione dei beni.

Dal 13/10/2000 al 05/11/2020 intestato a: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, diritto del concedente, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ciascuno per i propri diritti, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, 1/1 proprietà.

Fino al 13/10/2000 intestato a: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, diritto del concedente, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ciascuno per i propri diritti, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, Livellario.

#### CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

La planimetria catastale E' CONFORME allo stato attuale dei luoghi.

### 4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

### 5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

#### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento, ubicato in Ravanusa (AG), via dei Gerani n.5, posto al piano secondo di un fabbricato con ascensore; composto da un ingresso, un salone, una cucina/soggiorno, una lavanderia, un ripostiglio, un corridoio, due camere, un bagno, una cameretta e tre balconi, uno posto a nord e due posti a ovest. Confina a nord con via dei Gerani (traversa via Olimpica), a est con vano scala e appartamento complanare (sub 6), a ovest con spazio di pertinenza e a sud con la particella 24. E' riportato nel C.F. dei fabbricati del Comune di Ravanusa al foglio di mappa 50, particella 703, sub 7, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 152, rendita 402,84 Euro; indirizzo catastale: contrada Tintoria, n. SNC, piano 2. Costruito con Concessione Edilizia n. 76/93 e Concessione Edilizia n.50/94 - Certificato di Abitabilità prot. n. 7650 del 06/05/1996.

#### CONFORMITÀ EDILIZIA: CONFORME

#### CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

<b>Consistenza commerciale</b> complessiva unità principali:	<b>mq 153,00</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	mq 0,00
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto</b> e di diritto in cui si trova:	<b>€ 82.620,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile</b> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>



## **6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO**

### **ATTUALI PROPRIETARI:**

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 13/10/2000 Repertorio n. 21894, trascritto in data 18/10/2000 ai nn. 18092/15787, notaio rogante Silvio Scaglia; ATTO DI RETTIFICA del 05/11/2020, Repertorio n. 48288/16954, trascritto in data 16/11/2020 ai nn. 17838 / 13490, notaio rogante Francesco Raso.

### **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

#### *Pignoramenti:*

VERBALE DI **PIGNORAMENTO** immobili, TRASCritto presso la Conservatoria di Agrigento il 20/08/2021 ai nn. 14967 / 12896, emesso dal UNEP TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 1534/2021 del 03/08/2021, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* a favore SPV FINO 2 SECURITISATION S.R.L. con sede in MILANO (MI), Codice fiscale 09966400963.

#### *Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 13490 Registro Generale 17838 Pubblico ufficiale RASO FRANCESCO Repertorio 48288/16954 del 05/11/2020 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



## 8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

*Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo: Nessuno.*

## 9. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

*Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.*

## 10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di stima è stato costruito con Concessione Edilizia n. 76/93 e Concessione Edilizia n.50/94, rilasciate dal Comune di Ravanusa (AG) alla ditta \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Con certificato prot. n. 7650 del 06/05/1996, il Comune di Ravanusa (AG) ha rilasciato al Sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* l'Autorizzazione di Abitabilità.

### CONFORMITÀ EDILIZIA: CONFORME

L'immobile in oggetto, allo stato attuale E' CONFORME al progetto allegato alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravanusa (AG).

## 11. 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

## 12. VALUTAZIONE DEL BENE

### LOTTO UNICO

Immobile sito in Ravanusa (AG), via dei Gerani n.5, di proprietà per 1/1 di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Ravanusa al foglio di mappa 50, particella 703, sub 7, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 152, rendita 402,84 Euro; indirizzo catastale: contrada Tintoria, n. SNC, piano 2, intestato \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, 1/1 diritto del concedente e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, 1/1 Enfiteusi, in regime di separazione dei beni.

L'immobile in oggetto è un appartamento ad uso abitativo, posto al secondo piano di un fabbricato con ascensore; con superficie commerciale pari a circa mq 153,00, superficie netta pari a circa mq 128,00 ed altezza netta interna pari a ml 2,75; è costituito da costituito da un ingresso, un salone, una cucina/soggiorno, una lavanderia, un ripostiglio, un corridoio, due camere, un bagno e una cameretta ed è dotato inoltre di tre balconi esterni, uno posto a nord e due posti a ovest del fabbricato. Confina a nord con via dei Gerani (traversa via Olimpica), a est con vano scala e appartamento complanare (sub 6), a ovest con spazio di pertinenza e a sud con la particella 24.



**VALUTAZIONE LOTTO :**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Privato - Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Vendita Corso della Repubblica Ravanusa (AG)

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 575,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Homepal

Descrizione: Appartamento in Vendita Corso Garibaldi 92029, Ravanusa (AG)

Superfici principali e secondarie: 130 mq

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Metroquadro

Descrizione: Quadrilocale in vendita a Ravanusa

Superfici principali e secondarie: 175 mq

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Metroquadro

Descrizione: Quadrilocale in vendita a Ravanusa

Superfici principali e secondarie: 200 mq

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n.300 comma 3, articolo 64)

L'Immobile ricade nella zona OMI D1 Abitazione – Anno 2021 semestre 2

Valore minimo: € 520,00

Valore massimo: € 700,00

Valore medio: € 610,00







## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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 ai 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, Periferica Codice Zona D1, per Abitazioni civili, un valore minimo al mq di € 520,00 ed un valore massimo al mq di € 700,00 con un prezzo medio di € 610,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 475,85 al mq.

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 542,92, che arrotondato sarà pari a € 540,00 al mq.

### 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;



## LOTTO UNICO

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:                   mq 153,00       x       € 540,00       =       € **82.620,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

non divisibile

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                   € **82.620,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

€ **12.393,00**

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 forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per 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 arrotondamento:

€ **227,00**

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

€ **70.000,00**

Agrigento li 03/06/2022

*L'Esperto Incaricato*  
*Arch. Claudia Spitali*

