



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Unicredit Credit Management Bank spa spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa D. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Vincenzo Liuzzi

CF: LZZVCN71M23B602B
con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11
telefono: 0922738565
email: liuzzi_vincenzo@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2013

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 500/1000 di magazzino singolo sito a Porto Empedocle via Ragusa, della superficie commerciale di mq. 23,50.

Composto da un unico vano che può essere utilizzato per deposito o poti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3.

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 365, sub. 42 (N. C. E.U.), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 20, rendita euro 53,71 - indirizzo catastale: via Ragusa, piano: T. intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, di cui 5 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Data della valutazione:	26/04/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/02/2013 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 145/3504, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo n.749/2012 emesso dal Tribunale di Agrigento in data 05-0712/2012.

Importo ipoteca: euro 38.415,17

Importo capitale: euro 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 11/04/2013 emesso dal Tribunale di Agrigento trascritto il 19/04/2013 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 7739/6443, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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 02/02/1984 ai rogiti del Notaio Guido Faravino da Porto Empedocle ai nn. 245008 di repertorio, trascritto il 24/04/2016 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 3741/3332.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui fa parte il magazzino è stato costruito in data anteriore il 1° settembre 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Zona omogenea del vigente PRG del comune di Porto Empedocle.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

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

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA RAGUSA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di magazzino singolo sito a Porto Empedocle via Ragusa, della superficie commerciale di mq. 23,50.

Composto da un unico vano che può essere utilizzato per deposito o poti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 365, sub. 42 (N.C.E.U.), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 20 - rendita euro 53,71 - Indirizzo catastale: via Ragusa, piano: T. intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, di cui 5 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante km. 5
porto distante km. 1

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

pessimo

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in blocchi di laterizio forato scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in muri rivestiti con intonaco civile mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c. a. mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	20,00	x	100 %	=	20,00
Muri perimetrali	7,00	x	50 %	=	3,50
Totale:	27,00				23,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I magazzini o autorimesse economicamente indipendenti da fabbricato l'unità di misura della consistenza è il numero dei posti auto, il valore ordinario viene espresso come euro/cadauno

In particolare le quotazioni di mercato tengono conto delle dimensione della città, dove si trova l'immobile e tento conto della domanda e offerta di tali immobili per la città di Porto Empedocle, si ritiene determinare il valore ordinario in euro 10000,00 cadauno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, agenzie: Porto Empedocle

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	23,50	0,00	22.000,00	11.000,00
				22.000,00 €	11.000,00 €

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: €. 11.000,00

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: €. 1.650,00

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: €. 9.350,00

data 26/04/2016

tecnico incaricato
arch.Vincenzo Liuzzi

