



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

190/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Elrond NPL 2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF:LZZGPP75L08B602M
con studio in CANICATTI' (AG) via togliatti n 46
telefono: 0922738565
fax: 0922738565
email: liuzzi1975@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

*magazzino a RAVANUSA via Trasimeno n 60, della superficie commerciale di 114,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)*

il magazzino si trova in buono stato di conservazione , manutenzione e vetustà.Necessitano delle opere edili di ripristono , in coformità al progetto e alla planimetria catastale. Il prospetto del fabbricato , è realizzato in intonaco di cemento , necessitano delle opere edili di rifinitura del rivestimento murario del prospetto .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.90 mt. Identificazione catastale:

- *foglio 50 particella 306 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 114 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via trasimeno, piano: terra,*
- *intestato a *** DATO OSCURATO *** ,*
- *Cronistoria dati catastali*
- *derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015)
VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520*
- *; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015) Indirizzo VIA TRASIMENO piano: T; Annotazioni di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 23 del comune di Campobello Di Licata*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune H194 - Sezione A - Foglio 50 - Particella 306*
- *Unità immobiliare soppressa dal 22/12/2015-Comune di CAMPOBELLO DI LICATA (Codice: B520)
Provincia di AGRIGENTO
Catasto Fabbricati Foglio: 23 Particella: 306 Sub.: 2*
-
- *VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015)
Annotazioni di stadio: trasferita per variazione territoriale al foglio 50 del comune di Ravanusa.*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Confini , coorne; Via trasimeno , via caci , particella 307 , via Pergusa*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,00 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:	€. 36.535,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.054,75
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

*fondo patrimoniale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .*

atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notar Abbruscato Salvatore del 22/2/2012 rep.n. 60616/20156 trascritto il 24/2/2012 ai nn. 4854/4126 a favore di

_____ (personale), e contro _____, sugli immobili in oggetto.

Annotazione a trascrizione per sentenza di inefficacia del Tribunale di Agrigento del 28/4/2014 rep.n. 629/2014 annotata il 21/7/2014 ai nn. 12394/2034.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

*ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 20/03/2013 ad Agrigento ai nn. N.5908/254, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.21/2012 del Tribunale Palermo del 18/1/2012.*

Importo ipoteca: euro 35.000,00.

Importo capitale: euro 18.019,08

Gravante sugli immobili in Ravanusa fg. 23 part. 306/2306/3; fg. 29 part. 232/1 (nceu); fg. 29

part. 255 (nct).

TRASCRIZIONE N. 10264/8497 del 4/6/2013 domanda giudiziale — dichiarazione di annullamento di atti n. 781/2013 del 18/4/2013 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento sezione di Licata.

A favore: Credito Siciliano Spa con sede in Palermo cod.fisc. 04226470823 (domicilio ipotecario eletto in Palma di Montechiaro piazza P. Borsellino n. 14 presso lo studio dell' Avv. Angelo Incardona)

Contro:

Gravante sugli immobili fg. 23 part. 306 subb. 2-3, fg. 29 part. 232 sub. 1 (nceu); fg. 29 pari. 255 (nct)

ipoteca giudiziale attiva, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 120/2012 del Tribunale di Palermo del 19/12/2011..**

Importo ipoteca: euro 310.000,00 .

Importo capitale: euro 228.621,69.

gravante fra gli altri sugli immobili:

fg. 114 part. 252 sub. 2

fg. 100 part. 800 sub. 2, fg. 114 part. 252 sub. 4

fg. 23 part. 306 subb. 2-3, fg. 29 part. 232/1 (nceu), fg. 29 part. 255 (nct) (per 1/1).

ipoteca giudiziale attiva, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.426 del Tribunale 16/4/2014 del Tribunale di Agrigento..**

Importo ipoteca: euro 153.319,56.

Importo capitale: euro 117.938,13.

gravante fra gli altri sugli immobili: - Licata fg. 100 part. 800 sub. 2, fg. 114 part. 252 sub. 4

Licata fg. 114 part. 252 sub. 2

Ravanusa- fg. 29 part. 232 sub. 1, fg. 23 part. 306 subb. 2-3 (nceu), fg. 29 part. 255 (nct) (per 1/1).

TRASCRIZIONE N. 3363/2921 del 4/3/2016 domanda giudiziale — revoca atti soggetti a trascrizione n. 274/2014 del 8/5/2014 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento.

A favore: Unicredit Spa con sede in Roma cod.fisc. 00348170101.

Contro:

Palermo il 19/1/200 c

), fg. 29 part. 232 sub. 1 (nceu), fg. 29 part. 255 (nct).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/09/2018 ad Agrigento ai nn. 15012/12765, a favore di * DATO OSCURATO *****

*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da nascente da pignoramento n. 2012 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento del 16/7/2018.

Gravante sugli immobili:

Ravanusa- Fg. 23 part. 306 subb. 2-3, fg. 29 part. 232 sub. 1 (nceu); fg. 29 part. 255 (nct) (1/1 di

Licata -Fg. 100 part. 800 sub. 2, fg. 114 part. 252 sub. 4 (1/1

Licata- Fg. 114 part. 252 sub. 2 (1/1 di

Si è anche verificato lo stato delle formalità delle trascrizioni con l'ispezione notecaria per persona fisica intestata a

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 (dal 20/01/1977), con atto stipulato il 20/01/1977 a firma di notaio Lauricella Luigi ai nn. rep.n. 37.867 di repertorio, trascritto il 02/02/1977 ad Agrigento ai nn. 2405/2253 .

Il terreno in cui insistono gli immobili è stato acquistato da potere

N.B.: atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notar Abbruscato Salvatore del 22/2/2012 rep.n. 60616/20156 trascritto il 24/2/2012 ai nn. 4854/4126

a favore

per 1/2 comunione legale) e

e contro

Annotazione a trascrizione per sentenza di inefficacia del Tribunale di Agrigento del 28/4/2014 rep.n. 629/2014 annotata il 21/7/2014 ai nn. 12394/2034.

magazzino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La demolizione del muro divisorio relazzato , la chiusura della porta garage su via caci, e la ricostruzione del vano demolito all'interno del magazzino

Con riferimento alla richiesta della S.V. del 18/07/2019 prot. n 13789

con nota di risposta del 10/09/2019 prot. n 16841

in merito al fabbricato sito a Ravanusa tra le vie Trasimeno, Caci e Pergusa, in catasto al fg. 50 (ex fg. 23 dell'ex territorio di Campobello di Licata), part. 306 subb. 2 e 3,

si attesta che per il fabbricato in parola risulta presentata, ai sensi della legge 47/85, la domanda sanatoria "pratica n. 1308", prot. 18445 del 12/11/1986, a nome

Esaminata la domanda di sanatoria in argomento, sulla base della documentazione prodotta, si è determinata in E. 4.928 l'oblazione a conguaglio (con calcolo interessi sino al 31/08/2019) ed in E. 1.137,43 i relativi oneri concessori.

Ai fini del rilascio del permesso di costruzione in sanatoria la pratica necessita della seguente documentazione integrativa: -

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 sull'epoca dell'abuso: - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 attestante se siano stati accertate, o meno, violazioni edilizie durante i lavori di costruzione dell'edificio:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 riguardanti gli am. 416 bis e/o 648 bis e/o 648 ter del codice penale e misure di prevenzione di cui alla legge 31/05/1965 n°575 e successive modifiche;

- visure catastali aggiornate.

Si attesta, infine, che l'immobile non ricade in area soggetta a vincoli di inedificabilità per cui, una volta versate le somme a conguaglio ed integrata la documentazione summenzionata, sarà possibile rilasciare il relativo permesso di costruzione.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

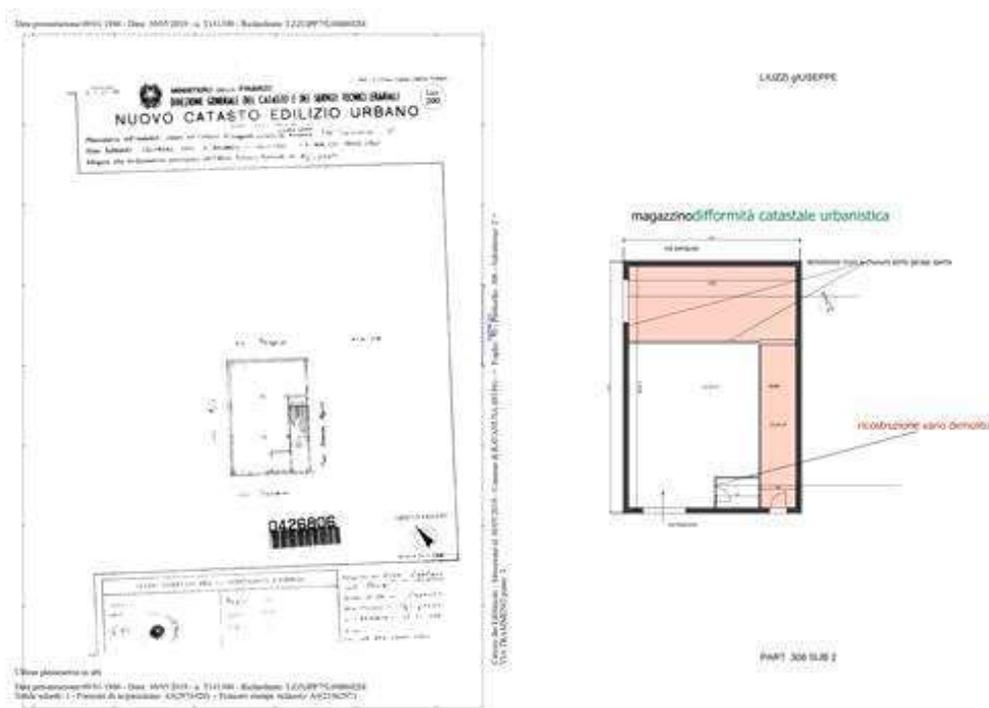
Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è costruito un muro divisorio nel magazzino , e aperto , un'altra , porta di garage di accesso in via Caci .Si è demolito un vano all'interno del magazzino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La demolizione del muro divisorio , la chiusura della porta garage , e la ricostruzione del vano demolito all'interno del magazzino

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- *lavori edili: €3.000,00*



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Con riferimento alla richiesta della S.V. in merito al fabbricato sito a Ravanusa tra le vie Trasimeno, Caci e Pergusa, in catasto al fg. 50 (ex fg. 23 dell'ex territorio di Campobello di Licata), part. 306 subb. 2 e 3,

L'ufficio urbanistica condono edilizio, del comune di Ravanusa;

attesta che per il fabbricato risulta presenta, ai sensi della legge 47/85, la domanda sanatoria "pratica n. 1308", prot. 18445 del 12/11/1986, a nome d

Esaminata la domanda di sanatoria in argomento, sulla base della documentazione prodotta, si è determinata in € 4.928 l'oblazione a conguaglio (con calcolo interessi sino al 31/08/2019) ed in € 1.137,43 i relativi oneri concessori.

Ai fini del rilascio del permesso di costruzione in sanatoria la pratica necessita della seguente documentazione integrativa: - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 sull'epoca dell'abuso: - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 attestante se siano stati accertate, o meno, violazioni edilizie durante i lavori di costruzione dell'edificio:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 riguardanti gli am. 416 bis e/o 648 bis e/o 648 ter del codice penale e misure di prevenzione di cui alla legge 31/05/1965 n°575 e successive modifiche;

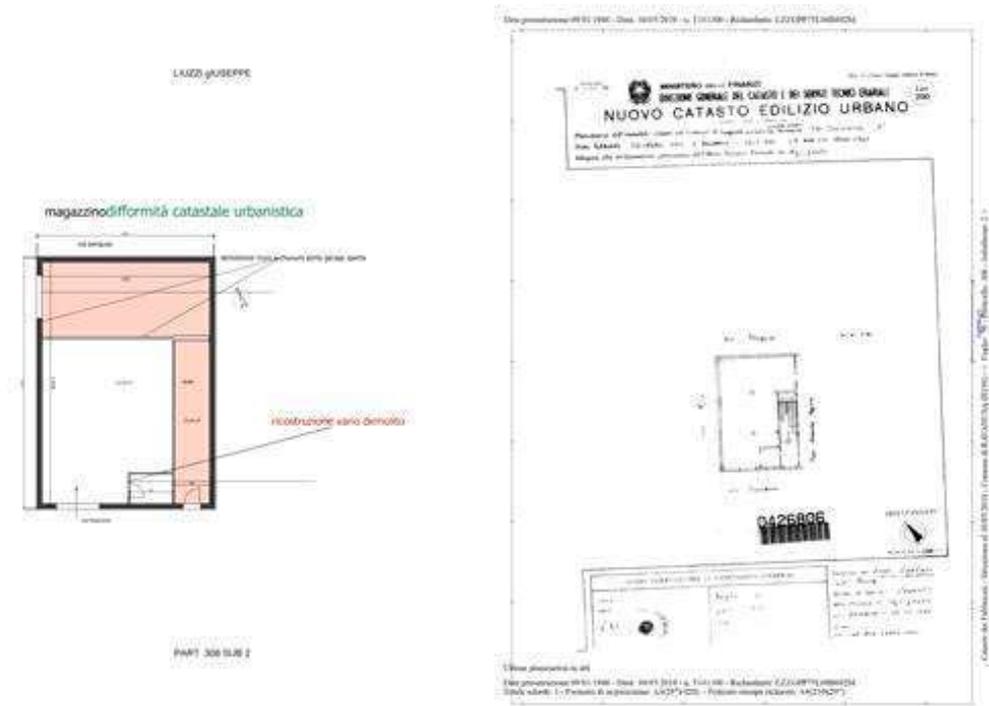
- visure catastali aggiornate.

Si attesta, infine, che l'immobile non ricade in area soggetta a vincoli di inedificabilità per cui, una volta versate le somme a conguaglio ed integrata la documentazione summenzionata, sarà possibile rilasciare il relativo permesso di costruzione.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria : €6.065,00



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RAVANUSA VIA TRASIMENO SN

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

*magazzino a RAVANUSA via Trasimeno n 60, della superficie commerciale di 114,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)*

il magazzino si trova in buono stato di conservazione , manutenzione e vetustà.Necessitano delle opere edili di ripristono , in coformità al progetto e alla planimetria catastale. Il prospetto del fabbricato , è realizzato in intonaco di cemento , necessitano delle opere edili di rifinitura del rivestimento murario del prospetto .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.90 mt. Identificazione catastale:

- *foglio 50 particella 306 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 114 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via trasimeno, piano: terra,*
- *intestato a *** DATO OSCURATO *** ,*

- **Cronistoria dati catastali**
- **derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015)**
VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520
- **; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015) Indirizzo VIA TRASIMENO piano: T; Annotazioni di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 23 del comune di Campobello Di Licata**
- **Mappali Terreni Correlati Codice Comune H194 - Sezione A - Foglio 50 - Particella 306**
- **Unità immobiliare soppressa dal 22/12/2015-Comune di CAMPOBELLO DI LICATA (Codice: B520)**
Provincia di AGRIGENTO
Catasto Fabbricati Foglio: 23 Particella: 306 Sub.: 2
-
- **VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015)**
Annotazioni di stadio: trasferita per variazione territoriale al foglio 50 del comune di Ravanusa.
- **Impianto meccanografico del 30/06/1987**
- **Confini , coornze; Via trasimeno , via caci , particella 307 , via Pergusa**

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola media superiore
stadio



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 640 km 12



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: scorrevole realizzati in ferro



pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento



Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera



strutture verticali: costruite in c.a



travi: costruite in c.a.

mediocre



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
magazzino	114,00	x	100 %	=	114,00
Totale:	114,00				114,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geo pio - omi- agenzia delle entrate (29/10/2019)

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima valore di mercato procedimento sintetico valore medio

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.

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 Geo-Poi -Omi dell'agenzia dell'entrate , o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI min €mq 280,00 max 400,00 €/mq

casa.it min 300,00 €mq max 450,00 €/mq

agenzie imm. min 300,00 €mq max 500,00 €/mq

Valore unitario medio €mq 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,00 x 400,00 = **45.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.600,00**

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 ravanusa, agenzie: Ravanusa, osservatori del mercato immobiliare Ravanusa

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	114,00	0,00	45.600,00	45.600,00
				45.600,00 €	45.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.065,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 36.535,00**

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: **€ 5.480,25**

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: **€ 31.054,75**

data 02/03/2020

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi