



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Credem credito Emiliano spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Beatrice Ragusa

CUSTODE:
dott.ssa Maria Piombino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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 67/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PALMA DI MONTECHIARO via sottotenente Palma 107, frazione c.da villaggio Giordano, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 666/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 84/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 84/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 83/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 83/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L' appartamento è composto da ingresso- corridoio, cucina, tre camere letto, salone, bagno, ripostiglio e due balconi, di cui uno prospetta sulla via sottotenente Palma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 2,85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1506 sub. 3-4 (catasto fabbricati), zona censuaria z.c.1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via tenente Palma, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via sottotenente Palma, proprietà terzi, proprietà terzi, propriet
- L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.270,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.879,50
Data della valutazione:	29/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di comproprietaria.



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 **volontaria** attiva, registrata il 11/03/2011 a presso l'Ufficio del Territorio- di Agrigento ai nn. 5638/784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 380.000,00

Importo capitale: euro 190.000,00

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 26/04/2017 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 6180/5153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Agrigento.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione in morte di (dal 10/10/2008), registrato il 16/06/2011 a Agrigento ai nn. 13230/10278.

Detti immobili appartengono per la quota di 16/24 di piena proprietà a per la quota di 2/24 di piena proprietà ciascuno a

Per la quota di 8/24 a e per la quota di 2/24 ciascuno a l

Si precisa che la quota di 12/24 ciascuno appartenevano a e al deceduto per avere costruito gli immobili su suolo, individuato in catasto con il mappale 1506 ex mappali 748, 786,752 , il terreno è stato acquistato dalla sola n regime di comunione dei beni con atto di compravendita del 8



ottobre 1976 ai rogiti del notaio Giovanni Incardona trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 8 ottobre 1976 ai nn. 17877/16469 e per atto del 3 novembre 1977 ai rogiti del notaio Incardona Giovanni trascritto presso la conservatoria di Agrigento il 15 novembre 1977 ai nn. 17760/16329.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 724/94, domanda di condono edilizio N. **2743/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per costruzione di immobile ubicato in via sottotenente Palma n. 107 in Palma di Montechiaro, presentata il 28/02/1995 con il n. 2743/95 di protocollo, la pratica in oggetto riguarda il piano terra e il primo piano

Per il suddetto fabbricato è stata presentata domanda di sanatoria n. 2743, l'istruttoria della pratica risulta procedibile e le somme versate non sono congrue, in quanto rimane una differenza a conguaglio oblazione più la somma per oneri concessori di euro 1.925,55 quale conguaglio oblazione più la somma di € 1.95519 quali oneri concessori. Piano primo e parte del magazzino Inoltre per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria è necessaria trasmettere la seguente documentazione: Convenzione con il comune, Titolo di proprietà, dichiarazione sostitutiva atto notorietà, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà di non avere procedimenti ai delitti di cui art. 416-bis, 648-bis, 648 ter, autocertificazione igienico sanitaria ex art. 96 l.r. n. 11/2010, perizia giurata sullo stato e la consistenza delle opere, nulla osta della soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento, visura catastale aggiornata, documentazione fotografica e estratto di mappa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il suddetto fabbricato è stata presentata domanda di sanatoria n. 2743, l'istruttoria della pratica risulta procedibile e le somme versate non sono congrue, in quanto rimane una differenza a conguaglio oblazione più la somma per oneri concessori di euro 1.925,55 quale conguaglio oblazione più la somma di € 1.95519 quali oneri concessori. Inoltre per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria è necessaria trasmettere la seguente documentazione: Convenzione con il comune, Titolo di proprietà, dichiarazione sostitutiva atto notorietà, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà di non avere procedimenti ai delitti di cui art. 416-bis, 648-bis, 648 ter, autocertificazione igienico sanitaria ex art. 96 l.r. n. 11/2010, perizia giurata sullo stato e la consistenza delle opere, nulla osta della soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento, visura catastale



aggiornata, documetazione fotografica e estratto di mappa.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: il pagamneto della concessione.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- concessione in sanatoria legge 724/1994: €.7.295,00



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PALMA DI MONTECHIARO SOTTOTENENTE PALMA 107, FRAZIONE C.DA
VILLAGGIO GIORDANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PALMA DI MONTECHIARO via sottotenente Palma 107, frazione c.da villaggio Giordano, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 666/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 84/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 84/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 83/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 83/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L' appartamento è composto da ingresso- corridoio, cucina, tre camere letto, salone, bagno, ripostiglio e due balconi, di cui uno prospetta sulla via sottotenente Palma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 2,85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1506 sub. 3-4 (catasto fabbricati), zona censuaria z.c.1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via tenente Palma, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via sottotenente Palma, proprietà terzi, proprietà terzi, proprietà
- L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area

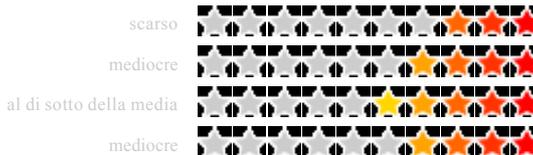


commerciale (il più importante centro limitrofo è Licata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrazioni storico paesaggistiche presenti sono: zona balneare Marina di Palma.



SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
stadio
polizia



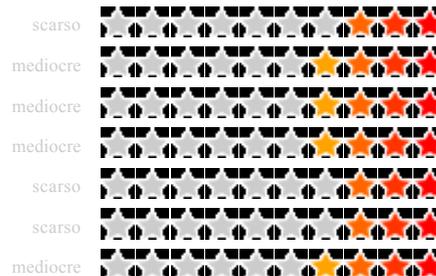
COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km ss 115



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio



infissi interni: anta singola battente realizzati in legno massello



manto di copertura: realizzato in laterizi con coibentazione in assente



pareti esterne: costruite in blocchi forati con coibentazione assente, il rivestimento è realizzato in intonaco tipo livigni

mediocre



pavimentazione esterna: realizzata in gres

nella media



pavimentazione interna: realizzata in creamica

mediocre



rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

mediocre



scale: interna con rivestimento in marmo

al di sotto della media



Degli Impianti:

ascensore: assente

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

termico: assente

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave

scarso



nella media



scarso



Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

scarso



strutture verticali: costruite in c.a.

nella media



travi: costruite in c.a.

al di sotto della media



CLASSE ENERGETICA:



[116,00 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	155,00	x	100 %	=	155,00
Totale:	155,00				155,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari di Palma di Montechiaro (07/11/2018)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

Immobiliare .it (07/11/2018)

Valore minimo: 600,00



Valore massimo: 850,00

Geopoi Agenzia delle Entrate OMI

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica monoparametrica

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

$VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione}$.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale
- B) determinazione del valore unitario
- C) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- D) Calcolo del valore reale

A) determinazione della superficie commerciale;

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

- A) la superficie netta calpestabile
- B) la superficie dei muri interni
- C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti
- D) le superfici di balconi e terrazze, patii, giardini
- E) la superficie lorda di aree di pertinenza

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

la superficie calpestabile e la superficie dei muri interni computati il 100%

la superficie dei muri perimetrali computati il 50%

la superficie dei balconi computata il 30%

B) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del Territorio come OMI dell'Agenzia delle Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI minimo €/mq 600,00 max 800,00 €/mq

Immobiliare.it minimo 600,00 €/mq max 800,00 €/mq

Casa.it minimo 600,00 €/mq max 800,00 €/mq

Agenzie imm. minimo 550,00 €/mq max 800,00 €/mq

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 700,00.



C) Coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima.

I Coefficienti estrinseci (di zona) tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona periferica di nuova edificazione con dei servizi limitati.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70 il coefficiente utilizzato è 0.80

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

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70 il coefficiente utilizzato è 0,90

I Coefficienti che si utilizzeranno sono (0.90 x 1.00 x 1.00)

Coefficienti intrinseci.

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

coefficiente qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 1.20

coefficiente piano piano primo con ascensore 1.00

coefficiente dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq 0.90
il coefficiente utilizzato è 0.90

coefficiente manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0.90
il coefficiente utilizzato è 1.10

il coefficiente impianto di riscaldamento autonomo è 1.10

I coefficienti di utilizzo sono (1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00)

D) calcolo del valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati del proprio valore ordinario.

Il Valore unitario reale è determinato con la seguente formula estimativa;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 700,00 x 0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.10 = euro/mq 623,00

Il Valore unitario reale determinato è di euro/mq 623,00 tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	155,00	x	623,00	=	96.565,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.565,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.565,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, agenzie: Palma di Montechiaro, osservatori del mercato immobiliare Palma di Montechiaro

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	155,00	0,00	96.565,00	96.565,00
				96.565,00 €	96.565,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.295,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.270,00**

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: **€. 13.390,50**

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: **€. 75.879,50**

data 29/11/2018

il tecnico incaricato
Arch.VINCENZO LIUZZI

