



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Credem credito Emiliano spa

DEBITORE:



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 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box doppio a PALMA DI MONTECHIARO via sottotenente Palma 107, frazione c.da villaggio Giordano, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

- 666/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 84/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 84/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 83/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 83/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1506 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria z.c. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 95 mq, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: via tenente Palma, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da costituzione del 13/10/1995 in atti dal 13/10/1997 e classamento nn. 5790.2/1995.
Coerenze: via sottoente Palma, proprietà terzi, proprietà terzi, proprietari [REDACTED]
Cronistoria dati catastali; Variazione toponomastica del 15/02/2016 protocollo n. AG0024896 in atti dal 15/02/2016 Variazione dati di superficie inserimento dati in visura del 069/11/2015 costituzione del 13/10/1995 in atti dal 13/10/1997 e classamento nn. 5790.2/1995.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.929,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.789,65
Data della valutazione:	29/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità dei **debitori** in qualità di proprietari.



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 presso l'Ufficio del Territorio- di Agrigento ai nn. 5638/784, a favore di Credito Emiliano spa, con sede in Reggio nell' Emilia, contro [REDACTED] 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 RR. II. di Agrigento ai nn. 6180/5153, a favore di CREDEM Credito Emiliano spa, con sede in Reggio nell'Emilia codice fiscale 00766790356, derivante da verbale di pignoramento immobiliare 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:

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

Detti immobili appartengono per la qota di 16/24 di piena proprietà a [REDACTED] per la quota di 2/24 di piena proprietà ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED] Per la quota di 8/24 a [REDACTED] per la quota di 2/24 ciascuno a [REDACTED]



Si precisa che la quota di 12/24 ciascuno appartenevano a [REDACTED], e al deceduto [REDACTED] per avere costruiti gli immobili su suolo, individuato in catasto con il mappale 1506 ex mappali 748, 786,752, il terreno è stato acquistato dalla sola [REDACTED] 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 dei RR. II. 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 [REDACTED] per lavori di costruzione immobile ubicato in Palma di Montechiaro in via Sottotenente Palma n. 107, presentata il 07/11/1995 con il n. 2743/95 di protocollo, la domanda in oggetto riguarda il piano terra e il primo piano del fabbricato.

Per il suddetto fabbricato è stata presentata domanda di sanatoria n. 27495, 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 3.851,55/2 quale conguaglio oblazione più la somma di € 3.910,19/2 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, documentazione fotografica e estratto di mappa.

Condono edilizio tratto dalla legge 724/94, domanda di condono edilizio N. **2742/95**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di fabbricato in via sottotenente Palma n.107, la domanda in oggetto riguarda parte del magazzino a piano terra e il secondo piano del fabbricato. Per conguaglio oblazione € 3.615,382.

Condono edilizio tratto dalla legge 724/94, domanda di condono edilizio N. **2744/95**, intestata a [REDACTED] per lavori di per la costruzione di un fabbricato in via Sottotenente Palma n. 107 in Palma di Montechiaro, presentata il 28/02/1995 con il n. 2744 di protocollo.

La domanda in oggetto riguarda parte del magazzino a piano terra e il terzo piano del fabbricato. Per conguaglio oblazione € 2.754,212

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

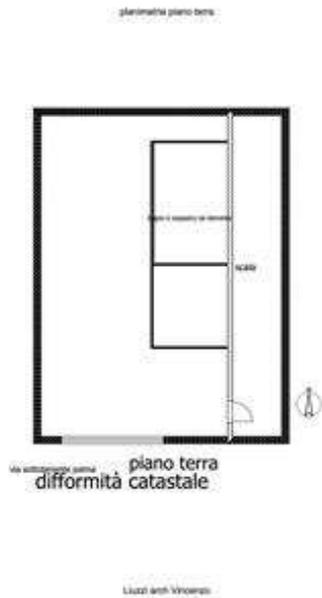
Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato costruito un soppalco e sottostante, due vani uno dei quali un bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere non conformi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione soppalco e muri: €.700,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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 3.851,55 quale conguaglio oblazione più la somma di € 3.910,19 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 di 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. (normativa di riferimento: sanatoria legge 724/1994)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria per rilascio di concessione edilizia : €.7.296,00





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a PALMA DI MONTECHIARO via sottotenente Palma 107, frazione c.da villaggio Giordano, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di:

- 666/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 84/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 84/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 83/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 83/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1506 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria z.c. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 95 mq, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: via tenente Palma, piano: T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da costituzione del 13/10/1995 in atti dal 13/10/1997 e classamento nn. 5790.2/1995.
Coerenze: via sottoente Palma, proprietà terzi, proprietà terzi, proprietari [REDACTED]
Cronistoria dati catastali; Variazione toponomastica del 15/02/2016 protocollo n. AG0024896 in atti dal 15/02/2016 Variazione dati di superficie inserimento dati in visura del 069/11/2015 costituzione del 13/10/1995 in atti dal 13/10/1997 e classamento nn. 5790.2/1995.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 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 importanti 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 di Marina di Palma



SERVIZI

negozi al dettaglio

polizia

molto scarso 
mediocre 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 15 km

pessimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

molto scarso 
molto scarso 
molto scarso 
molto scarso 
molto scarso 



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in ferro

mediocre



infissi interni: singola anta battente realizzati in legno tamburato

scarso



pareti esterne: costruite in blocchi di tufo con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco in calce

scarso



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

scarso



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

scarso



idrico: sottotraccia con alimentazione in autoclave, la rete di distribuzione è realizzata per caduta

mediocre



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e cordiali in c.a.

scarso



solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

molto scarso



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	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare .it (12/10/2018)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

geopoi Agenzia delle Entrate (12/10/2018)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato del magazzino.

SVILUPPO E VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico del valore medio.

Valore di mercato con procedimento sintetico del 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 OMI presso l'Agenzia delle Entrate o operatori specializzati quali, Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti:

OMI	minimo €/mq 350,00	max 500,00 €/mq
Casa.it	minimo 400,00 €/mq	max 5000,00 €/mq
Agenzie imm.	minimo 400,00 €/mq	max 550,00 €/mq

Il Valore unitario medio individuato è €/mq 475,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,00 x 475,00 = **48.925,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.925,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.925,00**

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	box doppio	103,00	0,00	48.925,00	48.925,00
				48.925,00 €	48.925,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.996,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.929,00**



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: **€. 6.139,35**

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: **€. 34.789,65**

data 29/11/2018

il tecnico incaricato
Arch.VINCENZO LIUZZI

