



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 71/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Sella spa

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

CUSTODE:

Avv.  Ciancimino

## 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 71/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

*appartamento a CAMASTRA via Crocifisso 11, della superficie commerciale di 157,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà*

*il fabbricato si trova in stato di degrado e fatiscenza, di fatto l'immobile costruito in muratura di blocchi di tufo arenari, si trova lesionato, in più parti, lesioni causate è dovute ad uno smottamento del terreno nella parte sud del fabbricato, che interessa anche la strada via Crocifisso.*

*Le lesioni hanno reso precario lo stato statico dell'immobile per cui necessità delle opere di ripristino strutturali dei setti murari, nonchè il rifacimento dei solai e del tetto. Per altro il fabbricato presente dei segni di infiltrazione di acqua piovana.*

*L'immobile è composto da un piano terra in cui si trova una cucina ed un w.c., ed una camera. Per mezzo di una scala interna si accede al piano secondo, dove si trovano due camere e un bagno.*

*L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3.00mt.*

*Identificazione catastale:*

- *foglio 9 particella 849 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 138 mq, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CROCIFISSO n. 21 n. 23, piano: t-1*
- *, intestato a*
- *derivante da COSTITUZIONE del 18/04/1986 in atti dal 16/10/1998 (n. 34.1/1986)*

*L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 157,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 45.041,73          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 38.285,47          |
| Data della valutazione:  | 31/08/2021            |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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 DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

*ipoteca volontaria attiva, stipulata il 13/02/2008 a firma del Paolo Trento di Campobello di Licata ai nn. rep.23308/5527, iscritta il 27/02/2008 presso conservatoria ai registri immobiliari di Agrigento ai nn. 5284/986, a favore di Banca di Palermo spa c.f. 04474710821, contro [redacted] derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.*

*Importo ipoteca: € 63.240,00.*

*Importo capitale: € 31.620,00.*

*Durata ipoteca: 15 anni.*

*Debitore non datore di ipoteca [redacted]*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

*pignoramento, trascritto il 13/07/2020 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 10616/7173, a favore di Banca Sella spa, contro [redacted] derivante da nascente da pignoramento immobiliare n. 1545/2019 del 14/07/2019 del 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:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di di donazione (dal 18/07/1979), con atto stipulato il 02/09/1977 a firma del notaio Calogero Baldacchino ai nn. rep.57303 di repertorio, trascritto il 16/09/1977 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 14487/13382.*

*Con tale atto di donazione la \_\_\_\_\_ il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento censito al c.f. al foglio 9 particella 849.*

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (/2/85 N.47) N. 30, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di lavori fabbricato in via Crocifisso in Camastra, presentata il 29/09/1986 con il n. prot. 4227 di protocollo, rilasciata il 19/02/1997 con il n. 30/96 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n86 del 1986 n 77 1987, l'immobile ricade in zona B

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMASTRA VIA CROCIFFISSO 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

*appartamento a CAMASTRA via Crocifisso 11, della superficie commerciale di 157,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà \_\_\_\_\_*

*il fabbricato si trova in stato di degrado è fatiscennza , di fatto l'immobile costruito in muratura di blocchi di tufo arenari , si trova lesionato , in piu parti , lesioni causate è dovute ad uno smottamento del terreno nella parte sud del fabbricato , che interessa anche la strada via Crocifisso .*

*Le lesioni hanno reso precario lo stato statico dell'immobile per cui necessità delle opere di ripristino strutturali dei setti murari , non chè il rifacimento dei solai e del tetto . Per altro il fabbricato presente dei segni di infiltrazione di acqua piovana.*

*L'immobile è composto da un piano terra in cui si trova una cucina ed un w.c. , ed una*

camera .Per mezzo di una scala interna si accede al piano secondo , dove si trovano due camere e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3.00mt.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 849 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 138 mq, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CROCIFISSO n. 21 n. 23, piano: t-1
- , intestato [REDACTED]
- derivante da COSTITUZIONE del 18/04/1986 in atti dal 16/10/1998 (n. 34.1/1986)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Naro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
municipio

scarso



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km 410 strada statale

scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |              |  |
|---------------------------------|--------------|--|
| livello di piano:               | pessimo      |  |
| esposizione:                    | molto scarso |  |
| luminosità:                     | pessimo      |  |
| panoramicità:                   | pessimo      |  |
| impianti tecnici:               | pessimo      |  |
| stato di manutenzione generale: | pessimo      |  |
| servizi:                        | pessimo      |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

***il fabbricato si trova in stato di degrado ,e fatiscente, di fatto l'immobile costruito in muratura di blocchi di tufo arenari , si trova lesionato , in piu parti , dovute ad uno smottamento del del terreno nella parte sudf , che interesse pur anche la strada via crofisso .***

***Le lesioni hanno reso precario lo stato statico dell'immobile per cui necessità delle opere di ripristino strutturali dei setti murari , non chè il rifaciemento dei solai e del tetto . Per altro il fabbricato presente dei segni di infiltrazione di acqua piovana.***

***L'immobile e composto da un piano terra da cucina w.c. , magazzino e scala interna che porta al piano secondo , dove si trovano due camere eun bagno.***

Delle Componenti Edilizie:

|   |              |  |
|---|--------------|--|
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in ferro          | scarso       |  |
| <i>infissi interni:</i> singola anta battante realizzati in legno tamburato | scarso       |  |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica         | scarso       |  |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica        | molto scarso |  |

Degli Impianti:

|  |              |  |
|--|--------------|--|
| <i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V | scarso       |  |
| <i>idrico:</i> sottotraccia                            | molto scarso |  |

Delle Strutture:

|  |              |  |
|--|--------------|--|
| <i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera | molto scarso |  |
| <i>strutture verticali:</i> costruite in muratura in blocchi di tufo arenari   | molto scarso |  |

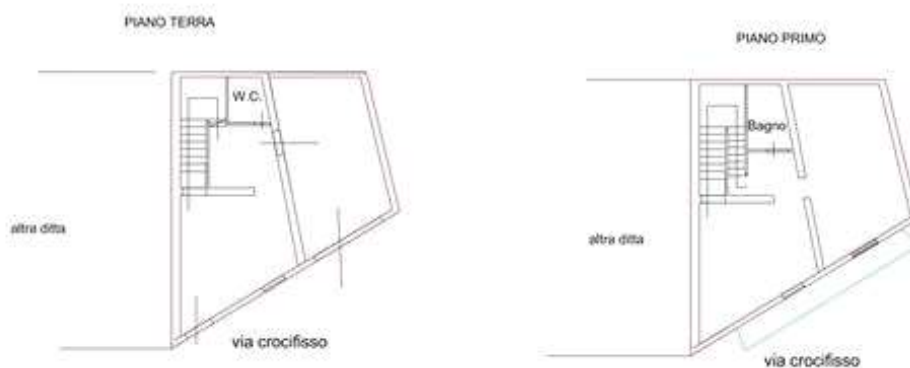


CONSISTENZA:

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   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamneto   | 157,00        | x | 100 %  | = | 157,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>157,00</b> |   |        |   | <b>157,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Domus immobiliare

Descrizione: Descrizione: In vendita casa singola a Camastra in C.so Vittorio Veneto, su tre livelli e così composta: magazzino al piano terra di circa 70 mq, primo piano di circa 70 mq, secondo piano con terrazza di circa 50 mq e stanza di circa 20 mq.

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2021

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Domus

Descrizione: In vendita casa singola a Camastra in Via Palma Nuova. Primo e secondo piano composti da 4 vani ciascuno, circa 140 mq in tutto, più magazzino al piano terra di circa 70 mq. Prezzo di Euro 40.000,00

Superfici principali e secondarie: 140



Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 285,71 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2021

Fonte di informazione: Domus immobiliare agenzia

Descrizione: Casa singola a Camastra in Via Vittorio Veneto, 35 mq composta da 2,5 vani distribuiti tra piano terra e primo piano.

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2021

Fonte di informazione: Domus immobiliare

Descrizione: In vendita casa a Camastra in Via Palma Nuova, tre piani di circa 100 mq ciascuno, più garage, più terreno edificabile di circa 1300 mq.

Indirizzo: In vendita casa a Camastra in Via Palma Nuova, tre piani di circa 100 mq ciascuno, più garage, più terreno edificabile di circa 1300 mq.

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

oMI agenzia delle entrate- Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 Provincia: AGRIGENTO Comune: CAMASTRA Fascia/zona: Centrale/V.VITT.VENETO-VITT.EMANUELE-ALLEGRO-CIMINO-MULE-TRENTO-VRCCIO-VENEZIA-P.ZZA GARIBALDI Codice di zona: B1 (09/07/2021)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 370,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### **SVILUPPO VALUTAZIONE:**

***Procedimento sintetico monoparametrico. valore di mercato***

***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 dell'assommatoria***

***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= superficie commerciale (mq) x valore unitario ordinario (euro/mq) X coefficienti di differenziazione.***

***Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:***

***A) determinazione della superficie commerciale***

***B) determinazione del valore unitario***

**C) stima dei coefficienti di differenziazione**

**D) Calcolo del valore reale**

**A) superficie commerciale; ai sensi delle norme un ex 10750/2005**

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

**Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;**

**A) la superficie netta calpestabile**

**B) superficie dei muri interni**

**C) 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti**

**D) la superficie di balconi e terrazze patii , giardini**

**E) superficie lorda di arere di pertinenze**

**Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;**

**superficie calpestabile e muri interni 100%**

**superficie muri perimetrali 50%**

**Balconi 30%**

**giardini di ville 5 %**

**corte 10%**

**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 dell'entrate , o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it**

**i valori desunti sono i seguenti;**

**OMI euro/mq min €/mq 300 max 430, 00 €/mq                      media €/mq 365,00**

**agenzie imm. min €/mq 500,00 max 660,00    €/mq 580**

**Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 472,00**

**C) Coefficienti di differenziazione**

**Comodi positivi L'appartamento e di recente realizzazione , derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione, si trova rifinito ,in buona qualità edilizia ed è in discerto stato di 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,**

**Coefficienti estrinseci ( di zona) Tenuto conto che l'immobile si trova in una buona zona residenziale vicino alla centrale che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.**

**zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coefic. utilizzato 1.0**

**ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80    1.0**

**arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0,80    coefficiente utilizzato 1.00**

**coefficienti di riferimento ( 1,0x 1.0 x1.0)**

**Coefficienti intrinseci**

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

**coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 scarso 0,90                      degradato 0.80                      0.80**

**coeffi. piano piano terr 1,0**

**1.0**

**coefficen. dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni**

**>120mq 0.90 coeff. 1**

**1.0**

**coefficiente manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 0.85**

**coefficiente 0.80**

**parcheggio**

**1,0**

**impianto autonomo 0**

**veduta solleggiata**

1,0  
coefficienti (0,80 x 1,0 x 1 x 0,85 x 1,0 x 1,0)  
CD) calcolo valore unitario reale  
Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati del proprio valore ordinario  
Valore unitario reale sarà espresso ;  
VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione  
VU = euro/mq 472,00 x ( 1,0 x 1,0 x 1,0 ) x (0,80 x 1,0 x 1 x 0,80 x 1,0 x 1,0) = €/mq 302,00  
Si ritiene necessario applicare un coefficiente di deprezzamento pari al (- 5%) , per tenere conto lo stato , di fatiscenza e degrado dell'immobile e delle opere necessarie al ripristino  
Valore reale = €/mq 302 x -0.05= €/mq 286,89  
Valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova di €/mq 286,89

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,00 x 286,89 = 45.041,73

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.041,73  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.041,73

## 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 Camastra, agenzie: Camastra , osservatori del mercato immobiliare Camastra

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | appartamento | 157,00      | 0,00            | 45.041,73     | 45.041,73      |
|    |              |             |                 | 45.041,73 €   | 45.041,73 €    |

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: € 45.041,73

### 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: € 6.756,26

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:

**€. 38.285,47**

data 31/08/2021

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi