



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Sella spa

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa D. Sapnò

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 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CAMASTRA via Mazzini 11, della superficie commerciale di 111,60 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

il fabbricato singolo composto (da due elevazioni fuori terra) . Al piano terra con accesso dalla via Mazzini , si trova un vano , utilizzato come studio , con piccolo un bagno adiacente alla camera. Al piano primo a cui si accede dalla scala interna , ad unica rampa , si trova una camera da letto (utilizzata come zona notte) , ed un piccolo bagno adiacente. Al piano secondo è ubicata la cucina , una zona lavanderia con annesso bagno , ed un soppalco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di pt.e primo piano 3 mt . Piano 2 mt 3.50

.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 145 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 42,31 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11, piano: terra,
- Foglio 8 particella 144 sub 2 (catasto fabbricati) categoria A/5 , classe 2 , consistenza vani 2,5 , rendita catastale ; euro 83,90 , indirizzo catastale via Giuseppe Mazzini n 11 , piano 1-2
- intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: particella 143, particella 1318 , via Mazzini

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,60 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:	€. 70.212,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.680,54
Data della valutazione:	31/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] e in qualità di proprietario.

E dal signo [redacted] ne occupa, il fabbricato senza alcun titolo

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 Notaio Paolo Trento ai n. di rep.23308/5527 iscritta il 27/02/2008 la presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 5284/986, a favore di Banca di Palermo spa c.f. 0447471081.

contro [redacted] erivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 63.240,00.

Importo capitale: € 31.260,00.

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 ed nascente da pignoramento immobiliare numero di repertorio 860 del 18/06/2020 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: **€ 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:

per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 23/03/1965), con atto stipulato il 06/07/2021 a firma del notaio Filippo Giganti di Naro con n. di rep. 15069/4128, trascritto il 17/04/1965 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 8177/7593.

Atto di donazione con cui il [redacted] dona a [redacted] quota di 1/2 di un vano terreno e l'intera area edificatoria sovrastante detto vano alla via Mazzini in catasto al foglio 8 particella 145

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di donazione (dal 17/04/1965), con atto stipulato il 23/03/1965 a firma di notaio Filippo Giganti di Naro ai nn. 15069/4128 di repertorio, trascritto il 17/04/1965 a Agrigento ai nn. 8177/7593.

Con atto di donazione con cui il signor [redacted] dona di 1/2 di una ban terreno e l'intera area edificatoria sovrastante detto vsno alla via Mazzini in catasto fabbricati al foglio 8 particella 145

per la quota di 1/2, in forza di donazione (dal 11/07/1979), con atto stipulato il 11/07/1979 a firma di notaio Calogero Baldacchino di Agrigento ai nn. n. rep. 60896 di repertorio, trascritto il 18/07/1979 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 11734/10649.

Con atto di donazione con cui [redacted] dona [redacted] la quota pario a 1/2 di un vano al piano terra in via Mazzini n 11 in Camastra in catasto al foglio 8 particella 145 sub 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 29/03/1965, intestata [redacted] per lavori di per lavori sopraelevazione fabbricato sito in Camastra in via Mazzini con demolizione e ricostruzione per primo e secondo piano, presentata il 29/03/1965, rilasciata il 31/03/1969.

Con tale licenza edilizia si sono autorizzati i lavori di sopraelevazione del fabbricato nel piano primo e secondo, non che la ristrutturazione del piano terra. In data 31/03/1969 si è verificato da parte della commissione edilizia del comune di Camastra che i lavori realizzati, si sono eseguiti in conformità al progetto autorizzato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 31/01/1987, l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si deve chiudere una porta o varco di accesso che di fatto collega l'immobile al piano terra censito al c.f. al foglio 8 particella 145 sub 1 con l'immobile adiacente censito al foglio 8 particella 1318. . Con la chiusura dell'accesso che rende allo stato attuale gli immobili fusi in una sola unità immobiliare .Quindi e successivamente redigere pratica catastale docfa per ampliamento altimetrico immobiliare e graffatura delle particelle al piano terra censito al foglio 8 particella 145 sub 1 piano terra con l'immobile censito al foglio 8 particella 144 sub 2 piano 1 e secondo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura della apertura realizzata , che collega il vano al piano terra con l'immobiliare adiacente con la realizzazione del muro demolito. E' di conseguenza la redazione della pratica docfa, In conformità al progetto approvato dal comune di Camastra con licenza edilizia del 29/03/1965 , che prevede la ristrutturazione del piano terra e la sopra elevazione del piano 1 e secondo.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili: €.600,00
- pratica docfa: €.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si deve chiudere una porta o varco di accesso che di fatto collega l'immobile al piano terra censito al c.f. al foglio 8 particella 145 sub 1 con l'immobile adiacente censito al foglio 8 particella 1318. . Con la chiusura dell'accesso che rende allo stato attuale gli immobili fusi in una sola unità immobiliare .Quindi e successivamente redigere pratica catastale docfa per ampliamento altimetrico immobiliare e graffatura delle particelle al piano terra censito al foglio 8 particella 145 sub 1 piano terra con l'immobile censito al foglio 8 particella 144 sub 2 piano 1 e secondo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura della apertura realizzata , che collega il vano al piano terra con l'immobiliare adiacente con la realizzazione del muro demolito. E' di conseguenza la redazione della pratica docfa, In conformità al progetto approvato dal comune di Camastra con licenza edilizia del 29/03/1965 , che prevede la ristrutturazione del piano terra e la sopra elevazione del piano 1 e secondo.

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMASTRA VIA MAZZINI 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMASTRA via Mazzini 11, della superficie commerciale di 111,60 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

il fabbricato singolo composto (da due elevazioni fuori terra) . Al piano terra con accesso dalla via Mazzini , si trova un vano , utilizzato come studio , con piccolo un bagno adiacente alla camera. Al piano primo a cui si accede dalla scala interna , ad unica rampa , si trova una camera da letto (utilizzata come zona notte) , ed un piccolo bagno adiacente. Al piano secondo è ubicata la cucina , una zona lavanderia con annesso bagno , ed un soppalco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-1-2, scala interna, ha un'altezza interna di pt.e primo piano 3 mt . Piano 2 mt 3.50

.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 145 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 42,31 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 11, piano: terra,
- Foglio 8 particella 144 sub 2 (catasto fabbricati) categoria A/5, classe 2, consistenza vani 2,5, rendita catastale ; euro 83,90, indirizzo catastale via Giuseppe Mazzini n 11, piano 1-2
- intestato a

vante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: particella 143, particella 1318, via Mazzini

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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

municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

distante strada ss 410 km 1




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 mediocre 


infissi interni: singola anta battente realizzati in legno massello al di sotto della media 


manto di copertura: realizzato in coppi siciliani in laterizio con coibentazione in assente scarso 


pareti esterne: costruite in blocchi di tupo arenari con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente scarso 


pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico al di sotto della media 


portone di ingresso: doppia anta battente realizzato in alluminio mediocre 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio mediocre 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio mediocre 


rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica mediocre 

rivestimento esterno: realizzato in gres al di sotto della media 

scale: interna con rivestimento in marmo al di sotto della media 

Degli Impianti:


citofonico: audio mediocre 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave al di sotto della media 

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in c.a. e muratura. struttura mista in c.a. e tamponamenti in muratura di blocchi di tufo scarso 





CLASSE ENERGETICA:



[110,92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. : 20210830-084008-07936 registrata in data
30/08/2021

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
	108,00	x	100 %	=	108,00
balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	120,00				111,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/07/2021

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: Trattabile Vendo - -Questa casa e un gioiellino accessibile al corso di Camastra. Piano terra, cucina, stanza da pranzo e salotto più servizi igienici. Primo piano, stanza da letto con bagno e armadio al muro. Secondo piano lavanderia e terrazzo con

Indirizzo: Bilocale via 4 Novembre 11-13, Camastra CamastraVia 4 Novembre

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 357,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/07/2021

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.

Indirizzo: 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.

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: 13/07/2021

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Domus

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

Indirizzo: 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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi osservatorio dei valori immobiliari- agenzia delle entrate (13/07/2021)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 450,00

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 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= 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 è 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 aree 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 ,450, 00 €/mq media €/mq 375,00

agenzie imm. min €/mq 350,00 max 560,00 media €/mq 455,00

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 415,00

C) Coefficienti di differenziazione

Comodi positivi L'appartamento e di recente ristrutturazione , derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione, si trova rifinito ,in buona qualità edilizia ed è in discretoto 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 al centro città che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

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

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0,80 1..10

coefficienti di riferimento (1,0x 1.0 x1.10)

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 coeff. 1.10

coeffi. piano piano terr 1,05

coefficient. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq 0.90

coefficient manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1.05

parcheggio 1,05

impianto autonomo 1.05

veduta solleggiata 1,0 1.0

coefficienti (1.1 x1,05 x 1,1 x 1 ,05x 1,05 x1,0)

CD) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stma presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati del il prprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

VU= euro/mq 415,00 x((1,0x 1.0 x1.10)x(1.1 x1,05 x 1,1 x 1 ,05x 1,05 x1,0) = €/mq 639.00

Valore unitario al mq considerando i comodi posivti e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova di €/mq 639,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,60 x 639,00 = 71.312,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.312,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.312,40

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	111,60	0,00	71.312,40	71.312,40
				71.312,40 €	71.312,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.212,40**

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: **€. 10.531,86**

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: **€. 59.680,54**

data 31/08/2021

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi