



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**35/2014**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT SPA UNICREDITI CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

LOTTO 1

GIUDICE:  
Dott.ssa D. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:  
**architetto 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 35/2014

## LOTTO 1

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

**A**

Immobile adibito a deposito mezzi artigianali in Cammarata, via Dei Giardini snc, Contrada San Domenico, della superficie commerciale di circa 558,77 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,20 mt., non è ultimata in tutte le sue parti, non è reliazzato il wc, l'impianto elettrico è incompleto, è assente l'impianto idrico, è altresì mancante l'nfisso interno che collega l'immobile con vano scala del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351, sub. 3 (N.C.E.U.) categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via dei Giardin snc, piano:T. intestato: a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (derivante da costituzione del 05/12/2007 n. 3045 1/2007 in atti dal 05/12/2007 protocollo n. AG 0430530). Si precisa che i beni individuati al foglio 64, particella 1351, subb.1 e 2 (corpo scala) sono censiti al N.C.E.U. del comune di Cammarata, quali BCNC; e che il terreno sul quale insiste il fabbricato sito in contrada San Domenico, esteso are 17,23, in parte di sedime ed in parte di pertinenza è censito al N.C.T. di Cammarata al foglio 64, Ente Urbano, con la particella 1351 comprendente le originarie part. 1036 (ex 256/b) e 1038 (ex 304/b). Il fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra, è stato costruito nel 2000, la scala interna non ultimata, che collega i vari piani del fabbricato è composta da tre rampe, alla data odierna non risulta ultimato il prospetto esterno del fabbricato.
- ricostruzione catastale particella 1351;
- La particella 1351, sub 3, è censita al N.C.E.U. dati derivanti da costituzione del 05/12/2007 n.3045 1./2007 in atti dal 05/12/2007 (protocollo n. AG0430530) in corso di costruzione.
- il sub 3, è originato dalla part. 1351 Qualità/Classe Ente Urbano are 17 ca 23 dati derivanti da Tipo mappale del 28/11/2007 n. 422260 1./2007 in atti del 28/11/2007 (protocollo n. AG 04222550).
- in origine la particella 1351 risultava classata Orto irrg, foglio 64, dati derivanti da variazione del 28/11/2007 n. 422260 1.2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. AG 0422260) nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle; foglio 64, part. 1036, foglio 64, particella 1038.

**B**

**terreno di pertinenza e corte.** Sviluppa una superficie al netto della superficie di sedime del fabbricato, di circa 1.189 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351 (N.C.T.), Qualità/Classe Ente Urbano, Superficie are 17 ca 23 - Dati derivanti da Tipo mappale del 28/11/2007 n. 422260.1/2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. AG0422260).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	558,77 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,77 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 281.063,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.903,75
Data della valutazione:	27/03/2017

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di locazione di 9 anni, rinnovabile per altri 6 anni, stipulato il 19/05/2008, con scadenza il 30/11/2017, registrato il 05/12/2008 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta sede decentrata di Mussomeli ai nn. 679 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento) con l'importo dichiarato di euro 10.800,00 annue.

## 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 nascente da mutuo condizionato, stipulata il 28/04/2008 a rogito del Notaio Rosario Marsala da Agrigento rep. n. 50654 iscritta il 29/04/2008 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 10995/2129, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro, quali terzi datori d'ipoteca per la quota di 1/4 ciascuno, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Importo ipoteca: euro 1.800.000,00  
Importo capitale: euro 1.200.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

verbale pignoramento immobili trascritto il 18/04/2014 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 2540/2014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 5/02/2014 rep. n 1232.

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 \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
proprietà per la quota di 1/4 ciascuno in forza di concessione edilizia n.7 (dal 28/02/2000), trascritta il 01/03/2000 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 3445/2929.

La concessione edilizia n.7 rilasciata dal comune di Cammarata, sopra terreno in contrada San Domenico, per lavori di costruzione di fabbricato da adibire a ricovero di mezzi artigianali. La su indicata concessione edilizia il 30/12/2003 è stata volturata dal comune di Cammarata a favore della società [REDACTED] con sede in Cammarata.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1991 fino al 28/02/2000), con atto stipulato il 28/02/1991 a rogito del notaio Maria Tolomeo da Palermo, n. 31013 di repertorio, trascritto il 12/02/1991 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 3848/3506.  
Con tale atto di compravendita è stato acquistato un appezzamento di terreno sito in contrada San Domenico censito al N.C.T. di Cammarata al foglio 64 particella 1036 (ex 256/b) e alla particella 1038 (ex part. 304/b) giusto frazionamento n. 1566 approvato il 22/10/1990; dal potere e contro [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 7 del 28/02/2000 rilasciata dal comune di Cammarata a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di "costruzione di un fabbricato da adibire a ricovero mezzi artigianali" sopra terreno in contrada San Domenico, censito al N.C.T. di Cammarata al foglio 64, particella 1036 di are 16.99, e particella 1038 di ca 24; La concessione edilizia è stata presentata il 25/08/1999 con protocollo n. 11010, e rilasciata il 28/02/2000 con protocollo n. 63/99. La concessione edilizia n.7 rilasciata dal comune di Cammarata, è stata volturata il 30/12/2003 a favore della società [REDACTED] con sede in Cammarata. Alla data odierna, non è stato rilasciato dal comune di Cammarata il certificato di agibilità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:  
CRITICITÀ: **NESSUNA**

PdF Nel piano di Fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona omogenea "B"; Norme tecniche di attuazione e Indici: l'indice fondiario (If) della zona prevede 5 mc/mq. L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMMARATA VIA DEI GIARDINI, FRAZIONE LOC. SAN DOMENICO

### DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Immobile adibito a deposito mezzi artigianali in Cammarata, via Dei Giardini snc, Contrada San Domenico, della superficie commerciale di circa 558,77 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 5,20 mt., non è ultimata in tutte le sue parti, non è reliazzato il wc, l'impianto elettrico è incompleto, è assente l'impianto idrico, è altresì mancante l'nfisso interno che collega l'immobile con vano scala del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351, sub. 3 (N.C.E.U.) categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via dei Giardin snc, piano:T. intestato: a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (derivante

da costituzione del 05/12/2007 n. 3045 1/2007 in atti dal 05/12/2007 protocollo n. AG 0430530). Si precisa che i beni individuati al foglio 64, particella 1351, subb.1 e 2 (corpo scala) sono censiti al N.C.E.U. del comune di Cammarata, quali BCNC; e che il terreno sul quale insiste il fabbricato sito in contrada San Domenico, esteso are 17.23, in parte di sedime ed in parte di pertinenza è censito al N.C.T. di Cammarata al foglio 64, Ente Urbano, con la particella 1351 comprendente le originarie part. 1036 (ex 256/b) e 1038 (ex 304/b). Il fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra, è stato costruito nel 2000, la scala interna non ultimata, che collega i vari piani del fabbricato è composta da tre rampe, alla data odierna non risulta ultimato il prospetto esterno del fabbricato.

- ricostruzione catastale particella 1351;
- La particella 1351, sub 3, è censita al N.C.E.U. dati derivanti da costituzione del 05/12/2007 n.3045 1./2007 in atti dal 05/12/2007 (protocollo n. AG0430530) in corso di costruzione.
- il sub 3, è originato dalla part. 1351 Qualità/Classe Ente Urbano are 17 ca 23 dati derivanti da Tipo mappale del 28/11/2007 n. 422260 1./2007 in atti del 28/11/2007 (protocollo n. AG 04222550).
- in origine la particella 1351 risultava classata Orto irrg. foglio 64, dati derivanti da variazione del 28/11/2007 n. 422260 1.2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. AG 0422260) nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle; foglio 64, part. 1036, foglio 64, particella 1038.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in area commerciale, le zone limitrofe sono residenziali (il più importante centro limitrofo è San Giovanni Gemini). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

municipio  
 scuola elementare  
 farmacie

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 189 pa -Ag 3 KM

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: avvolgibili realizzati in metallo al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne*: costruite in blocchi forati con assente coibentazione, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in pavimento industriale nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso*: doppia anta battente realizzato in metallo al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆

*scaie*: centrale interna con rivestimento in marmo incompleta mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna*: realizzata in calcestruzzo e terra battuta da completare ☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, da completare ☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura*: la rete di smaltimento è realizzata in rete comunale conformità: conforme al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in c.a. nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆

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

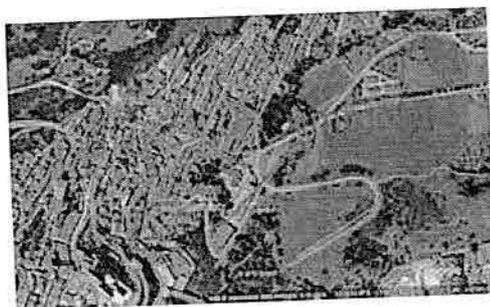
*strutture verticali*: costruite in pilastri in c.a. mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆

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
mgazzino	539,00	x	100 %	=	539,00
terreno corte interna	1.184,00	x	1,67 %	=	19,77
<b>Totale:</b>	<b>1.723,00</b>				<b>558,77</b>



#### ACCESSORI:

**terreno di pertinenza e corte.** Sviluppa una superficie al netto della superficie di sedime del fabbricato, di circa 1.189 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351 (N.C.T.), Qualita/Classe Ente Urbano, Superficie are 17 ca 23 - Dati derivanti da Tipo mappale del 28/11/2007 n. 422260.1/2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. AG0422260).

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare .it (01/03/2017)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

casa.it (01/03/2017)

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 300,00

omi agenzia del territorio (01/03/2017)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 350,00

agenzia immobiliari di Cammarata (01/03/2017)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica monoparametrica

Procedimento sintetico monoparametrico.

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 (€/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) stima dei coefficienti di differenziazione
- D) Calcolo del valore reale

**A) superficie commerciale:**

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

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 pertinenza

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono:

superficie calpestabile e muri interni 100%

superficie muri perimetrali 50%

Balconi 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 quali omi dell'agezia dell'entrate o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti:

OMI euro/mq min €/mq 250,00 max 350,00 €/mq

immobire .it min 300,00 €/mq max 400,00 €/mq

casa.it min 280,00 €/mq max 400,00 €/mq

agenzie imm. min 300,00 €/mq max 450,00 €/mq

Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq. 365,00

**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.

stato e qualità edilizia 1.00

coefficiente di zona 1.00

coefficiente di piano 1.10

coefficiente di dimensione 1.10

coefficiente di altezza 1.10

$Vm = \text{euro/mq. } 365,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10 = \text{euro/mq. } 485,81$

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	558,77	x	485,81	=	271.457,41
Valore superficie accessori:	19,77	x	485,81	=	9.605,82
					<b>281.063,24</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 281.063,24</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 281.063,24</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cammarata, agenzie: cammarata, osservatori del mercato immobiliare Cammarat

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	558,77	19,77	281.063,24	281.063,24
				<b>281.063,24 €</b>	<b>281.063,24 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 281.063,24</b>

### 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: **€. 42.159,49**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 238.903,75</b>

data 27/03/2017

il tecnico incaricato  
architetto VINCENZO LIUZZI