



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA UNICREDITI CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

Lotto 2

GIUDICE:
Dott.ssa D. Spanò

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 35/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2

Immobile adibito a deposito di mezzi artigianali in Cammarata via dei Giardini snc, contrada San Domenico, della superficie commerciale di circa 557,86 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,80 mt., non è ultimata in tutte le sue parti, i wc non sono ultimati, l'immobile è privo di impianto elettrico e idrico. Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351, sub. 4 (N.C.E.U.), categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via Dei Giardini snc, piano: 1 - intestato a: *** DATO OSCURATO *** (derivante da costituzione del 05/12/2007 protocollo n. AG 0430530 in atti dal 05/12/2007 costituzione). 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 sopra indicato 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 dal 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 della particella 1351;

La particella 1351, sub 4, 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. AG 0430530) in corso di costruzione.

Il sub 4, 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., 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.

216

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. AG 0422260)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	557,86 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,86 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 280.681,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.579,42
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. 3679 (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. nn. 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 di pignoramento immobili trascritto il 18/02/2014 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 Arigento in data 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 ***

per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di atto 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 la costruzione di un fabbricato da adibire a ricovero 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 28/01/1991 a rogito del notaio Maria Tolomeo da Palermo ai nn. 31013 di repertorio, trascritto il 12/02/1991 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 3848/3506.

[REDACTED] hanno acquistato un appezzamento di terreno in contrada San Domenico, censito al N.C.T. di Cammarata foglio 64, particella 1036 (ex 256/b) e part. 1038 (ex 304/b) giusto frazionamento n.1566 approvato il 22/10/90; 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 adibito a ricovero di mezzi artigianali, sopra terreno in contrada San Domenico, censito al catasto Terreni 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 il prot. n. 110010 e rilasciata il 28/02/2000 con il 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 il 23/10/2003. Alla data odierna, non è stato rilasciato dal comune di Cammarata il certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - Nel piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "B". Norme tecniche di attuazione ed indici: L'Indice fondiario (If) della zona prevede 5 mc/mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

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

BENI IN CAMMARATA VIALE DEI GIARDINI, FRAZIONE SAN DOMENICA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO 2

Immobile adibito a deposito di mezzi artigianali in Cammarata via dei Giardini snc, contrada San Domenico, della superficie commerciale di circa 557,86 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,80 mt., non è ultimata in tutte le sue parti, i wc non sono ultimati, l'immobile è privo di impianto elettrico e idrico. Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351, sub. 4 (N.C.E.U.), categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via Dei Giardini snc, piano: 1 - intestato a: *** DATO OSCURATO *** (derivante da costituzione del 05/12/2007 protocollo n. AG 0430530 in atti dal 05/12/2007 costituzione). 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 sopra indicato 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 dal 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 della particella 1351;

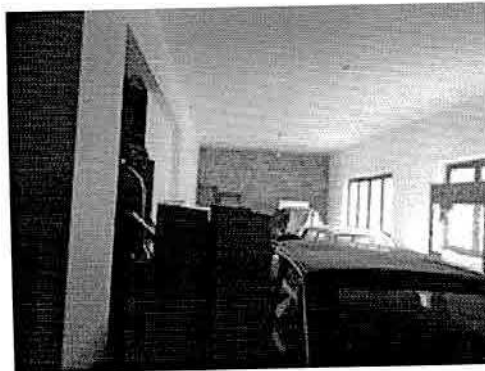
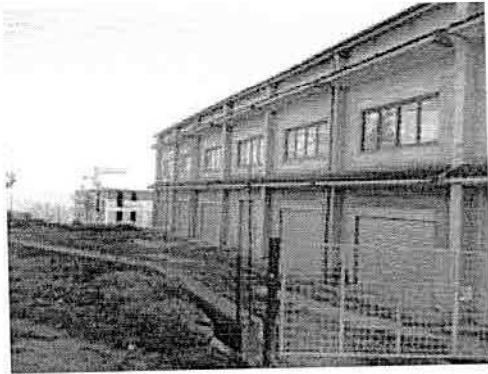
La particella 1351, sub 4, è censita al N.C.E.U. dati derivanti da costituzione del 05/12/2007 n.3045 1./2007 in atti dal 05/12/2007 (protocollo n. AG 0430530) in corso di costruzione.

Il sub 4, 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., 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.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: anta battente molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in laterizi con coibentazione in assente mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆

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

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

rivestimento esterno: realizzato in calcestruzzo e parte mancata terra battuta molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: interna a centro fabbricato con rivestimento in marmo in parte da completare al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia da completare conformità: non conforme pessimo ☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in c.a. al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆

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

strutture verticali: costruite in c.a.

nella media ★★★★★

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
immobile	538,00	x	100 %	=	538,00
terreno corte	1.189,00	x	1,67 %	=	19,86
Totale:	1.727,00				557,86



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. AG 0422260)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare.it (02/03/2017)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

casa.it (02/03/2017)

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 400,00

osservatorio immobiliare omi agenzia delle entrate (02/03/2017)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 350,00

cammarata (02/03/2017)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	557,86	x	485,85	=	271.034,48
Valore superficie accessori:	19,86	x	485,85	=	9.647,18
					280.681,67

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 280.681,67
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 280.681,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 (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) 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'agenzia dell'entrate o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI min 250,00 €/mq 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

coefficienti di zona 1.00

coefficiente di piano 1.10

coefficiente di dimensione 1.10

$V_m = \text{euro/mq. } 365,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,10 = \text{€mq. } 485,65$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cammarata, agenzie: Cammarata

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2	deposito artigianale	557,86	19,86	280.681,67	280.681,67
				280.681,67 €	280.681,67 €

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: **€. 280.681,67**

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: **€. 42.102,25**

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: **€. 238.579,42**

data 27/03/2017

il tecnico incaricato
arch.VINCENZO LIUZZI