



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA UNICREDITI CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

Loto 3

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 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Immobile adibito a deposito di mezzi artigianali in Cammarata via Dei Giardini snc, Contrada San Domenico, della superficie commerciale di circa 288,86 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile non è ultimato, non sono ultimati i wc, è privo di impianto elettrico e impianto idrico, sono collocati gli infissi esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala interna, ha un'altezza interna di mt. 3,50 Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351, sub. 5 (N.C.E.U.), categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via dei Giardini snc piano: 2 intestato a: [REDACTED] Proprietà per 250/10000 in regime di comunione dei beni [REDACTED] *** DATO OSCURATO ***

- Il fabbricato è costituito da pianii 4 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 della particella 1351;

La particella 1351, sub 5, 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 5 è originato dalla part. 1351, foglio 64, Qualità/Classe Ente Urbano are 17 ca 23 dati derivante 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 era classata quale Orto irrg., foglio 64, dati derivante da variazione del 28/11/2007 n. 422260 1.2007 in atti del 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 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. AG0422260)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	288,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,86 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.553,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.820,30
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 *** 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 dell'Entrate di Caltanissetta sede distaccata 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 24/04/2008 a rogito 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 *** DATO OSCURATO ***

*** 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 Agrigento in data 05/02/2014 rep. nn.1232.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

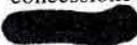
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:

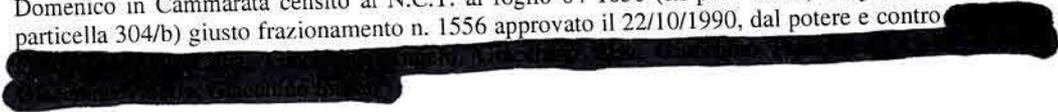
6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di di 1/4 ciascuno, in forza di concessione edilizia n.7 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 di mezzi artigianali. La su indicata concessione edilizia il 30/12/2003 è stata volturata dal comune di Cammarata a favore della società  con sede in Cammarata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno (dal 12/02/1991), con atto stipulato il 28/01/1991 a rogito del Notaio Maria Tolomeo in Palermo. ai nn. 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 in Cammarata censito al N.C.T. al foglio 64 1036 (ex part. 256/b) ed particella 1038 (ex particella 304/b) giusto frazionamento n. 1556 approvato il 22/10/1990, dal potere e contro 

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 fabbricato da adibire a ricovero mezzi artigianali sopra terreno in C.da 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 protocollo n. 11010, 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:

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: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMMARATA VIA DEI GIRDINI, FRAZIONE C.DA SAN DOMENICO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Immobile adibito a deposito di mezzi artigianali in Cammarata via Dei Giardini snc, Contrada San Domenico, della superficie commerciale di circa 288,86 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile non è ultimato, non sono ultimati i wc, è privo di impianto elettrico e impianto idrico, sono collocati gli infissi esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala interna, ha un'altezza interna di mt. 3,50 Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351, sub. 5 (N.C.E.U.), categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via dei Giardini snc piano: 2 intestato a: [REDACTED] Proprietà per 250/10000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] *** DATO OSCURATO ***
- Il fabbricato è costituito da piani 4 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 della particella 1351;

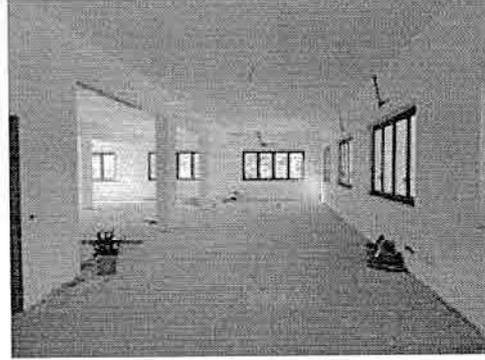
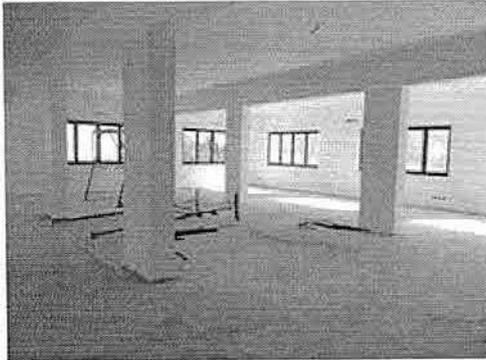
La particella 1351, sub 5, è censita al N.C.E.U. dati derivanti da costituzione del 05/12/2007 n.3045 1./2007 in atti dal 05/12/2007 protocollo (n. AG 0430530) in corso di costruzione.

Il sub 5 è originato dalla part. 1351, foglio 64, Qualità/Classe Ente Urbano are 17 ca 23 dati derivante 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 era classata quale Orto irrg., foglio 64, dati derivante da variazione del 28/11/2007 n. 422260 1.2007 in atti del 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 limitro 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

scuola elementare

nella media ★★★★★★

polizia

★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante strada statale AG- Pa n. 189 a km 4

nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★

impianti tecnici:

pessimo ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	269,00	x	100 %	=	269,00
terreno di pertinenza	1.189,00	x	1,67 %	=	19,86
Totale:	1.458,00				288,86



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 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 (04/03/2017)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

casa.it (04/03/2017)

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 400,00

omi agenzia dell'entrate (04/03/2017)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 350,00

agenzie immobiliari di Cammarata (04/03/2017)

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 (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 effettuata 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 presso l'agenzia dell'entrate, o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

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

immobiliare .it min 300,00 euro/mq max 400,00 euro/mq

casa.it min 280,00 euro/mq max 400,000 euro/mq

agenzie imm. min 300,00 euro/mq max 450,00 euro/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 0.90

coefficiente di zona 1.00

coefficiente di piano 1.10

$V_m = \text{euro/mq. } 365,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,10 = \text{€mq. } 361,35$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	288,86	x	361,35	=	104.378,22
Valore superficie accessori:	19,86	x	361,35	=	7.175,07
					111.553,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.553,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.553,30**

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 Cammarata

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	288,86	19,86	111.553,30	111.553,30
				111.553,30 €	111.553,30 €

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: **€. 111.553,30**

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: **€. 16.732,99**

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:	€. 94.820,30

data 27/03/2017

il tecnico incaricato
architetto VINCENZO LIUZZI