



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**35/2014**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT SPA UNICREDITI CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

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

*Lotto 4*

GIUDICE:  
Dott.ssa D. Spanò

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**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 4

### 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 308,86 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*).

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, ha un'altezza interna di 3,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351, sub. 6 (N.C.E.U.), categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via dei Giardini snc piano: 2 intestato a: [REDACTED] proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni [REDACTED] (\*\* DATO OSCURATO \*\*)
- (\*\* DATO OSCURATO \*\*) 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 della particella 1351;

La particella 1351, sub 6, 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 6 è originato dalla part. 1351, foglio 64, 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 era classata quale 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. AG042260).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

308,86 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,86 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.780,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.963,25
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 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 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 B \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Importo ipoteca: euro 1.800.000,00

Importo capitale: euro 1.200.000,00

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

pignoramento 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 il 05/02/2014 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 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 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 01/03/2000), 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.  
Per avere acquistato giusto atto di compravendita un appezzamento di terreno sito in Cammarata in contrada San Domenico, censito al N.C.T. al foglio 64, particella 1036 (ex 256/b) e particella 1038 (ex 304/b) giusto frazionamento n.1556 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.111010, 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:

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

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 C.DA SAN DOMENICO

### CAPANNONE 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 308,86 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)).

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, ha un'altezza interna di 3,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 64, particella 1351, sub. 6 (N.C.E.U.), categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via dei Giardini snc piano: 2 intestato a: [REDACTED] proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni [REDACTED]; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 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 della particella 1351;

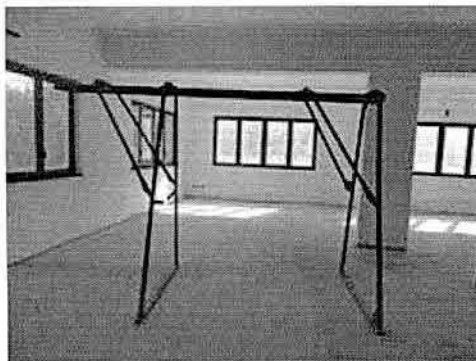
La particella 1351, sub 6, è censita al N.C.E.U. dati derivanti da costituzione del 05/12/2007 n.3045 1./2007 in atti dal 05/12/2007 (protocollo n. AG 0430530) in corso di costruzione.

Il sub 6 è originato dalla part. 1351, foglio 64, 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 era classata quale 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.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
magazzino	289,00	x	100 %	=	289,00
terreno pertinenziale	1.189,00	x	1,67 %	=	19,86
<b>Totale:</b>	<b>1.478,00</b>				<b>308,86</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.), 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. AG042260).

#### 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 delle entrate (04/03/2017)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 350,00

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 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 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 400,00 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:	308,86	x	361,35	=	<b>111.605,22</b>
Valore superficie accessori:	19,86	x	361,35	=	<b>7.175,07</b>
					<b>118.780,30</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 118.780,30**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 118.780,30**

## 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	capannone artigianale	308,86	19,86	118.780,30	118.780,30
				<b>118.780,30 €</b>	<b>118.780,30 €</b>

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: **€. 118.780,30**

**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: **€. 17.817,04**

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: **€. 100.963,25**

data 27/03/2017

il tecnico incaricato  
VINCENZO LIUZZI