



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA UNICREDITI CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

Lotto 4-5

GIUDICE:
Dott.ssa D. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Achitetto 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 5

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 289,86 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

L'immobile è allo stato grezzo, sono collocati solo gli infissi esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Il fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra, la scala interna non ultimata, che collega i vari piani del fabbricato è composta da tre rampe, alla data odierna non è ultimato il prospetto esterno del fabbricato.

foglio 64, particella 1351, sub.7 (N.C.E.U.), categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via dei Giardini snc, piano: 3 intestato: [REDACTED] per 250/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Si precisa che i beni individuati al foglio 64, particella 1351, subb.1 e 2 (corpo scala) sono censiti al N.C.E.U. di Cammarata, quali BCNC; e che il terreno sul quale insiste il sopraindicato 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 particelle 1036 (ex 256/b) e 1038 (ex 304/b).

ricostruzione catastale della particella 1351;

La particella 1351, sub 7, 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 è originato dalla particella 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 28/11/007 (protocollo n. AG 04222550)

in origine la particella 1351 era classata Orto irr. 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.

A1

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./2007 in atti dal 28/11/2007 (protocollo n. AG042260).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	289,86 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:	€. 90.436,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.870,67
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 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 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, *** 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 18/02/2014 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. 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 costruzione un fabbricato da adibire a ricovero mezzi artigianali. La su indicata concessione edilizia, il 30/12/2003 è stata volturata dal comune di Cammrata 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 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.
Con tale atto è stato acquistato un terreno in contrada San Domenico in Cammarata 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 rilasciata il 28/02/2000 dal comune di Cammarata a favore di *** DATO OSCURATO *** per lavori di costruzione fabbricato da adibire a ricovero 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 protocollo n. 11010 e rilasciata il 28/02/2000 con il n. 63/2000 di protocollo. La concessione edilizia n.7 rilasciata dal comune di Cammarata è stata volturata il 30/12/2003 a favore della società [REDACTED] srl 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:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMMARATA VIA DEI GIARDINI, FRAZIONE C.DA 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 289,86 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

L'immobile è allo stato grezzo, sono collocati solo gli infissi esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Il fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra, la scala interna non ultimata, che collega i vari piani del fabbricato è composta da tre rampe, alla data odierna non è ultimato il prospetto esterno del fabbricato.

foglio 64, particella 1351, sub.7 (N.C.E.U.), categoria in corso di costruzione (F/3), indirizzo catastale: via dei Giardini snc, piano: 3 intestato: a [REDACTED] per 250/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 250/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Si precisa che i beni individuati al foglio 64, particella 1351, subb.1 e 2 (corpo scala) sono censiti al N.C.E.U. di Cammarata, quali BCNC; e che il terreno sul quale insiste il sopraindicato 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 particelle 1036 (ex 256/b) e 1038 (ex 304/b).

ricostruzione catastale della particella 1351;

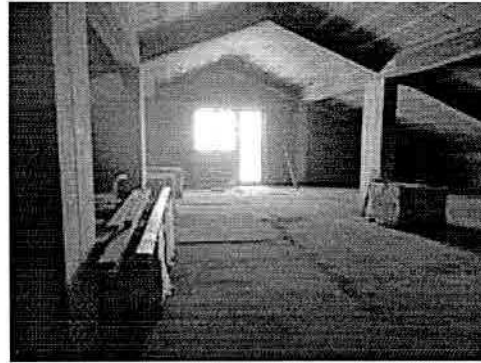
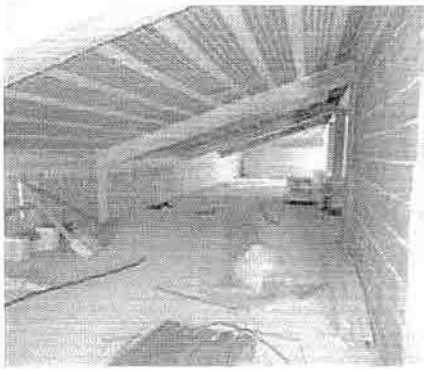
La particella 1351,sub 7, è censita al N.C.E.U. dati derivanti da costituzione del 05/12/2007 n.3045 1./2007 in atti dal 05/12/2007 (protocollo n. AG 0430530) in corso di costruzione.

Il sub è originato dalla particella 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 28/11/007 (protocollo n. AG 04222550)

in origine la particella 1351 era classata Orto irr. 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:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: internaz con rivestimento in marmo scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

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

solai: soletta in cemento armato in opera al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in c.a. al di sotto della 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
deposito	270,00	x	100 %	=	270,00
terreno di pertinenza	1.189,00	x	1,67 %	=	19,86
Totale:	1.459,00				289,86



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.), Qualità/Classe Ente Urbano, Superficie are 17 ca 23 - Dati derivanti da Tipo mappale del 28/11/2007 n. 422260./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 (06/03/2017)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

casa.it (06/03/2017)

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 400,00

omi agenzia dell'entrate (06/03/2017)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 350,00

Cammarata (06/03/2017)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 450,00

Cammarata (06/03/2017)

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

immobire .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 trovato 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 0.80

coefficiente di zona 1.00

coefficiente di piano 1.00

$V_m = \text{euro/mq. } 365,00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00 = \text{€mq. } 292,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	289,86	x	292,00	=	84.638,04
Valore superficie accessori:	19,86	x	292,00	=	5.798,04
					<u>90.436,08</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 90.436,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 90.436,08

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	289,86	19,86	90.436,08	90.436,08
				90.436,08 €	90.436,08 €

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: € 90.436,08

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: € 13.565,41

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: € 76.870,67

data 27/03/2017

il tecnico incaricato
Architetto VINCENZO LIUZZI