



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DoBank spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa B. Ragusa

CUSTODE:

Avv. G. Sciascia Cannizzaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF:LZZGPP75L08B602M
con studio in CANICATTI' (AG) via tagliatti n 46
telefono: 0922738565
fax: 0922738565
email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2018

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a PALMA DI MONTECHIARO via P. Nenni 28, della superficie commerciale di 114,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (curatela dell'eredità giacente *** DATO OSCURATO ***) *N.B. non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del de cuius ***** da parte degli eredi. L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento*

composto da due camere soggiorno cucina , wc , e balconi con prospetto in via P. Nenni e via Cattaneo.L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione si devono rifinire parte, del soffitto del soggiorno e collocare la porta d' ingresso.

Parte infatti del solaio e intonaco è caduto devo essere realizzati dei lavori di manutenzione edile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1382 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzocatastale: via Nenni n 28 , piano: 3
- intestati ***** Diritto di: Proprieta' per 335/1000
- 2. *****Dirittodi: Proprieta' per 95/10003.
- 3. *****Dirittodi: Proprieta' per 95/1000
- 4. *****Diritto di: Proprieta' per 95/1000
- 5. *****Diritto di: Proprieta' per 95/1000
- 6. *****: Proprieta' per 95/1000
- 7. *****Diritto di: Proprieta' per 95/1000
- 8. *****Diritto di: Proprieta' per 95/1000
-
- al Catasto terreni ,foglio 10 particella 1382 ente urbano are 01 centiare 05
- La suddetta particella origina deriva dalla soppressione della particella part 1584 foglio 10 a seguito di frazionamento del 14/10/1974 in atti dal 17/11/1994

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.338,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.787,30
Data della valutazione:	14/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 07/04/2004 a firma del notaio Marsala Rosario ai nn. 46388/4947 di repertorio, iscritta il 08/04/2004 ad Agrigento ai nn. 8636/1557, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.**

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Debitri non datori di ipoteca *** c.f. ***** , ***** c.f. *******

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 04/07/2018 ad Agrigento ai nn. 10861/9145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro curatela dell'eredità giacente *** DATO OSCURATO *** ,curatore nominato avv. Daniela Natale

Derivante da da verbale di pignoramento immobiliare del 19/06/2018 rep. n. 1643/2018 .**L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento**

Altre trascrizioni: Nessuna.

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:**ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

Con Denuncia di successione in morte di ***** avvenuta in data 12/01/2020, la successione n 16 vol 9990 è stata registrata presso l'ufficio registro di Licata a favore degli eredi e per le quote;

*** DATO OSCURATO *** per la quota complessiva di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 12/01/2010), trascritto il 07/04/2011 ad Agrigento ai nn. 7777/5959.

N.B. non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del de cuius *** da parte degli eredi.**

PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1973 fino al 12/01/2010), con atto stipulato il 28/12/1973, trascritto il 29/10/2021 ad Agrigento ai nn. 2376/1704.

Con tale atto si acquistava il terreno su cui è stato realizzato l'intero fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. **1187/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di costruzione fabbricato in via Nenni in Palma di Montechiaro , per il piano terra magazzino e il piano terzo . Pratica edilizia 3856, presentata il 29/09/1986 con il n. 16272 di protocollo, rilasciata il 17/02/2004 con il n. 1187/2004 di protocollo.

Concessione trascritta il 16/03/2004 ad Agrigento ai nn 6343 /4947

concessione edilizia rilasciata viste le domande di condono edilizio n 3965 presentata il 30/09/1986 da ***** ,registrata il 30/09/1986 al prot. generale 16816.

fanno parte della stessa pratica edilizia le istanze

di condono edilizio n 2872 presentata il 29/09/1986 da ***** registrata il 29/09/1986 al prot. gen. 16272.

la domanda di condono edilizio n 2963 presentata da ***** registrata il 29/09/1986 prot. gen 16268.

Pratiche edilizie n 163/02 -370/99-19/2004

convenzione edilizia amministrativa del 05/10/2004 trascritta in Agrigento ai nn 24673/18984

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Palma di Montechiaro è dotato di P.R.G. approvato con D.Dir. n. 107 del 08.02.2007, l'immobile ricade in zona ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" Sono aree totalmente o parzialmente edificate aventi le caratteristiche stabilite



dall'art. 2, lett. b), del decreto interministeriale 2 aprile 1968. Le zone B sono suddivise nelle sottozone B0, B1, B2, Br, Berp. Il pia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone "Br" - Aree urbane di riqualificazione Comprende aree urbane di recente formazione su cui ricadono prevalentemente immobili realizzati abusivamente e oggi sottoposti a procedimenti di sanatoria edilizia. In queste sottozone sono prescritti e consentiti interventi di riqualificazione dell'edilizia esistente, di completamento degli isolati urbani e la realizzazione di attrezzature pubbliche in particolare: interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione e ricomposizione piano volumetrica del patrimonio edilizio esistente regolare o già regolarizzato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

BENI IN PALMA DI MONTECHIARO VIA P. NENNI 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PALMA DI MONTECHIARO via P. Nenni 28, della superficie commerciale di 114,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (curatela dell'eredità giacente *** DATO OSCURATO ***) *N.B. non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del de cuius *****da parte degli eredi.* L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento

composto da due camere soggiorno cucina , wc , e balconi con prospetto in via P. Nenni e via Cattaneo.L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione si devono rifinire parte, del soffitto del soggiorno e collocare la porta d' ingresso.

Parte infatti del solaio e dell'intonaco è caduto devo essere realizzati dei lavori di manutenzione edile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1382 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: via Nenni, piano: 3,
- intestati ***** Diritto di: Proprieta' per 335/1000
- 2. *****di: Proprieta' per 95/1000.
- 3. *****Dirittodi: Proprieta' per 95/1000
- 4. ***** Diritto di: Proprieta' per 95/1000
- 5. *****



*****Diritto di: Proprieta' per 95/1000

- 6. *****
Diritto di: Proprieta' per 95/1000
- 7. *****Diritto di: Proprieta' per 95/1000.
- 8. ***** Diritto di: Proprieta' per 95/1000
-
- al Catasto terreni , foglio 10 particella 1382 ente urbano are 01 centiare 05
- La suddetta particella origina deriva dalla soppressione della particella part 1584 foglio 10 a seguito di frazionamento del 14/10/1974 in atti dal 17/11/1994

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 410 km 2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

composto da due camere soggiorno cucina , wc , e balconi con prospetto in via P. Nenni e via Cattaneo.L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione si devono rifinire parte, e del tetto del soggiorno , collocare la porta d' ingresso .

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: doppia anta realizzati in legno massello



pavimentazione interna: realizzata in massetto in cemento



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio



infissi interni: singola anta battente realizzati in legno massello



pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico



rivestimento interno: posto in bagno realizzato in al di sotto della media ceramica



protezioni infissi esterni: doppia anta battente realizzate in alluminio

mediocre 

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

pessimo 

strutture verticali: costruite in c.a. con muri di tamponamento in blocco in tufo

pessimo 

travi: costruite in c.a.

molto scarso 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V al di sotto della media



idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave 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
appartamento	112,00	x	100 %	=	112,00
balconi	10,00	x	20 %	=	2,00
Totale:	122,00				114,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2022

Fonte di informazione: Professionista Homepal srl Codice dell'annuncio 296693

Descrizione: Caratteristiche specifiche Villa 1 piano 80 m² commerciali 2 locali 1 bagno Buono stato
Senza riscaldamento

Indirizzo: Caratteristiche specifiche Villa 1 piano 80 m² commerciali 2 locali 1 bagno Buono stato
Senza riscaldamento

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2022

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: Quadrilocale via Generale Antonio Cantore 13, Palma di Montechiaro Palma di
Montechiaro Via Generale Antonio Cantore

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-90734545 - 20/12/2021 CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 100 m² LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno,
cucina abitabile PIANO 1° piano DISPONIBILITÀ Libero TIPO PROPRIETÀ Intera proprietà

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 04/02/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Lo Giudice

Indirizzo: ONAZona Semi-Centrale COMUNEPalma di Montechiaro TIPOLOGIAAppartamento OFFERTAVendita INDIRIZZO corso sicilia PREZZO 90.000 € SUPERFICIE120 mq ca. LOCALI Quadrilocale CLASSE E.G DESCRIZIONEALTRO Appartamento posto al piano IV di mq 120 circa, rifinito nel

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/02/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento via Rosario Tannorella 98, Palma di Montechiaro Palma di MontechiaroVia Rosario Tannorella

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-73434604 - 08/11/2021 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 140 m² LOCALI 5+ (4 camere da letto, 4 altri), 2 bagni PIANO 1° TOTALE PIANI EDIFICIO 1 piano DISPONIBILITÀ Libero TIPO PROPRIETÀ Multiproprietà

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi osservatorio dei valori immobiliari Agenzia delle entrate (04/02/2022)

Valore minimo: 582,00

Valore massimo: 820,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1 Provincia: AGRIGENTO Comune: PALMA DI MONTECHIARO Fascia/zona: Centrale/2TR.VIA ROMA - VIA DIAZ-CORSO ODIERNA-VIA FIORENTINO-VIA CANGIAMILA Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica monoparametrica

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 puo essere modificato mediante coefficienti di differenziazione , per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo cosi il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

VM= superficie commerciale (mq) x valore unitario ordinario (euro/mq) x coefficienti di differenziazione.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale***
- B) valore unitario***
- C) stima dei coefficienti di differenziazione***



d) Calcolo del valore reale**A) superficie commerciale;**

Il parametro utilizzato della superficie commerciale e usato per stimare il valore di mercato dell'appartamento.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

la superficie netta calpestabile

superficie dei muri interni

50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

la superficie di balconi e terrazze patii , giardini

superficie lorda di aree di pertinenze

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; superficie calpestabile e muri interni 100%

superficie muri perimetrali 50% - Balconi 30% -50 % muri esterni

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 come Omi dell'agenzia dell'entrate , operatori specializzati come , Immobiliare.it , Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI Geopoi min 580,00 €/mq max 820 € /mq

Agenzie imm. min 714,00,00 €/mq max 800,00 € /mq

media geo poi 700,00 €/mq

media agenzia immobiliare €/mq 757,00

valore medio=(€/MQ 714,00+ €/MQ 757,00)/2=€/mq 735,50

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 735,50

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,

Coefficienti estrinseci (di zona)

Tenuto conto che l'immobile si trova in una zona semi periferica di nuova edificazione con dei servizi limitati.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70

coefficienti di zona che si utilizzerà sono (1.1x 1,00 x1,00,)

Coefficienti intrinseci

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura , rifinitura , qualità edilizia , e piano.

. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 mediocre 0.90

coeff. 0.90

piano piano superiori con ascensore 1,00

coef-senza ascensore 0,90

dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni

>120mq 0.90manutenzione 20-40 anni ottimo 1,1 normale 1 scadente 1

luminosità soleggiato buona parte del giorno coefficiente 1,05

veduta esterna coefficiente 1,00

Impianto autonomo di riscaldamento coefficiente 0

Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono, (0.9x x0,90 x 0,9 x1,0x1,0 x1,0 x0.0)

D) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati del il proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;)

VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione= €/mq 735,50 x ((1.1x 1,00 x1,00x (0.9x x0,90 x 0,9 x1,0x1,0 x1,05x0,0) = €/mq 617,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,00 x 617,00 = **70.338,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.338,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.338,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, agenzie: Palma di Montechiaro, osservatori del mercato immobiliare Palma di Montechiaro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,00	0,00	70.338,00	70.338,00
				70.338,00 €	70.338,00 €

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: **€. 70.338,00**

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: **€. 10.550,70**

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: **€. 59.787,30**

data 14/02/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

