



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Dobank spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2019

creata con Tribù Office 6



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 98/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GROTTI Vicolo Verdi 6, della superficie commerciale di **152,40** mq per la quota di 750/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,85mt. Identificazione catastale:

- foglio 14, particella 231, sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: vicolo Verdi, piano: terzo, confinate: con proprietà terzi, vicolo Verdi, via privata e vano scala condominiale. Costituzione del 25/08/1983 in atti dal 31/07/1998 Registrazione (n. 156.1/1983).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.096,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.481,86
Data della valutazione:	17/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietaria.

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, stipulata il 05/08/2004 a firma di Notaio Antonino Pecoraro ai nn. 61708 di repertorio, iscritta il 11/08/2004 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 3896/20218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00

Importo capitale: € 120.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 14/01/2019 a conservatoria dei RR. II. di Agrigento ai nn. 4111/4895, derivante da atto giudiziario del tribunale di Agrigento notificato il 23/03/2018 n.784 di repertorio.

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 750/1000 a _____, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2004), con atto stipulato il 05/08/2004 a firma di notaio A. Pecoraro ai nn. 61707/20044 di repertorio, trascritto il 11/08/2004 a Agrigento ai nn. 15493/20215.

Con atto del 05/08/2004 i signori _____ cedevano la quota di 375/1000 ciascuno in comunione legale dei beni a _____.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 250/1000 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 28/06/1997 fino al 05/08/2004), trascritto il 13/06/2018 a Agrigento per accettazione tacita ai nn. 9177/7668-9176/7667.

Ai predetti signori su indicati il bene è pervenuto per successione legittima in morte di _____ deceduto il 28/06/1997, con accettazione tacita di eredità trascritta il 13/06/2018 ai nn. 9176-9177/7668. Denuncia di successione del 28/06/1997 presentata a Canicattì ufficio registro n.186 volume n. 152.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 42/80, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato sito in vicolo Verdi in Grotte, derivante da piano di lottizzazione, rilasciata il 06/11/1980 con il n. 42/80 di protocollo, rilasciata dal comune di Grotte.

Concessione edilizia in variante N. 38/82, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato di civile abitazione in vicolo Verdi giusto piano di lottizzazione, agibilità del 20/10/1983 con il n. 1 di protocollo, rilasciate dal comune di Grotte.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: 5mc/mq max altezza 11 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

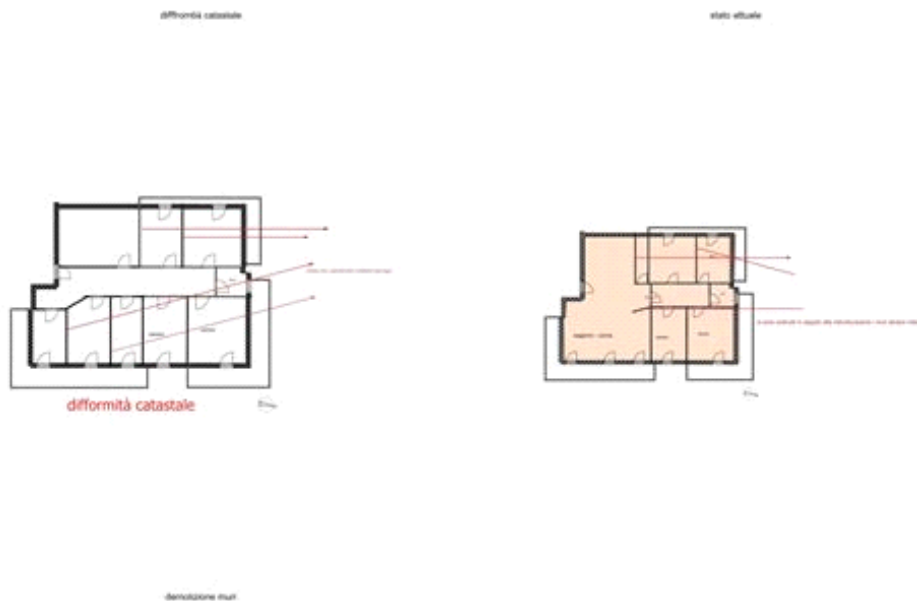
1) si è realizzata una ristrutturazione edilizia con la demolizione e ricostruzione dei muri tramezzi interni in laterizio e variazione dei vani complessivi dell'appartamento.

2) Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva inoltre che si necessita la voltura d'ufficio per verifica intestazione e allineamento quote di possesso nella visura catastale, in particolare si deve allineare la visura all'atto giuridico. Si precisa che la quota in possesso dei predetti signori pari a 750/1000 di piena proprietà è conforme al diritto e al possesso della stessa, sia nella trascrizione dell'atto notarile, che nell'indicazione della quota di possesso nella visura catastale. Necessita l'allineamento delle quote di possesso dei comproprietari in cui vencono indicati i signori , la cancellazione dell'impresa Baio costruzioni in quanto non ha diritto in quota di possesso alcuna.
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

1) Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessita di nuova planimetria catastale con causale diversa distribuzione spazi interni dell'immobile e del sub pignorato con la soppressione del sub e la costituzione di un nuovo sub, con il deposito della nuova planimetria catastale, la difformità rilevata non è stata possibile correggerla, in quanto l'immobile risulta variato nella composizione dei vani da 7,5 vani a 6 vani, con accorpamento di cucina soggiorno. La difformità è regolarizzabile mediante: variazione pratica docfa
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: € 600,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta non conforme.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva inoltre che si necessita la voltura d'ufficio per verifica intestazione e allineamento quote di possesso nella visura catastale, in particolare si deve allineare la visura all'atto giuridico. Si precisa che la quota in possesso dei predetti signori pari a 750/1000 di piena proprietà è conforme al diritto e al possesso della stessa, sia nella trascrizione dell'atto notarile che nell'indicazione della quota di possesso nella visura catastale. Necessita l'allineamento delle quote di possesso dei comproprietari in cui vengono indicati i signori , , la cancellazione dell'impresa Baio costruzioni in quanto non ha diritto in quota di possesso alcuna.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

BENI IN GROTTE VICOLO VERDI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

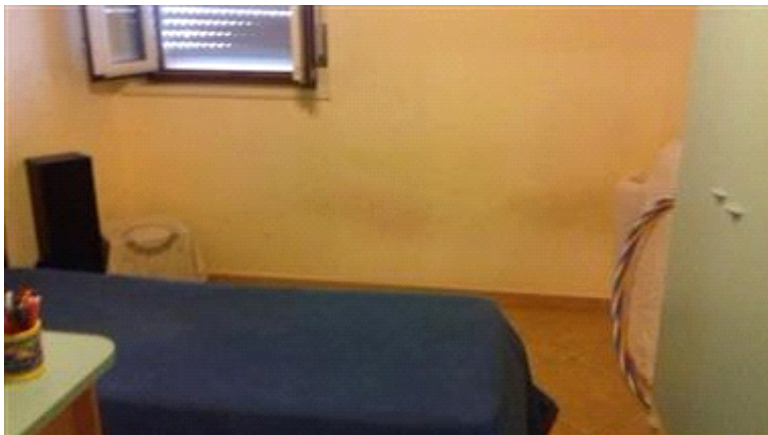
appartamento a GROTTE Vicolo Verdi 6, della superficie commerciale di **152,40** mq per la quota di



750/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,85mt. Identificazione catastale:

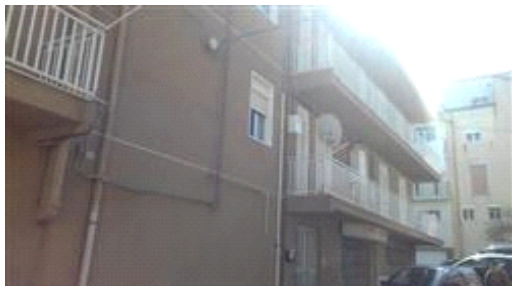
- foglio 14, particella 231, sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: vicolo Verdi, piano: terzo, confinate: con proprietà terzi, vicolo Verdi, via privata e vano scala condominiale. Costituzione del 25/08/1983 in atti dal 31/07/1998 Registrazione (n. 156.1/1983).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1983.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Agrigento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media



municipio



farmacie

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km ss6410

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



<i>infissi esterni</i> : doppia anta battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : singola anta battente realizzati in legno massello	al di sotto della media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in manto di tegole in laterizi con tetto a falde	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione assente, il rivestimento è realizzato in tipo plastico	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres nei balconi	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres ceramico	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrella di ceramica	mediocre	
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio	nella media	
<i>ascensore</i> : assente	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	al di sotto della media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in rete pubblica gestita da privati	al di sotto della media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli radianti	nella media	
Delle Strutture:		
<i>solai</i> : solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera		
<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a.	nella media	
<i>travi</i> : costruite in c.a.	nella media	

CLASSE ENERGETICA:



[207,50 KWh/m²/anno]

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	144,00	x	100 %	=	144,00
balconi	28,00	x	30 %	=	8,40
Totale:	172,00				152,40





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI geopi Agenzia delle Entrate (04/03/2019)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Immobiliare.it (12/03/2019)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrica

Si precisa preliminarmente che l'appartamento è stato di recente ristrutturato che l'ubicazione dello stesso

in zona centrale a pochi metri da attività commerciali e servizi, sono dei comodi positi che verranno considerati nella stima

dell'immobile.

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili, ottenute dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici, si ottiene il valore unitario ordinario di mercato (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Il valore unitario ordinario (medio) è individuato 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 ordinario
- C) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- D) Calcolo del valore reale



A) Determinazione della superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per determinare il valore di mercato dell'appartamento.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) la superficie dei muri interni

C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

D) le superfici di balconi, terrazze, patii e giardini

E) la superficie lorda di aree di pertinenza

I coefficienti utilizzati per determinare la superficie commerciale sono i seguenti:

la superficie calpestabile e i muri interni considerati al 100%

la superficie muri perimetrali considerata al 50%

la superficie dei balconi computata al 30%

B) calcolo del 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 presso l'Agenzia delle Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti:

OMI euro/mq minimo euro/mq 400,00 max 600,00 euro/mq

Immobiliare.it minimo 400,00 euro/mq max 600,00 euro/mq

Casa.it minimo 400,00 euro/mq max 600,00 euro/mq

agenzie imm. minimo 550,00 euro/mq max 900,00 euro/mq

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 650,00

C) Individuazione dei 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,

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70

coefficiente utilizzato è 1.00

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80

coefficiente utilizzato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70

coefficiente utilizzato è 1.10

Coefficienti intrinseci.

Coefficienti utilizzati per la zona di localizzazione dell'immobile (1.00 x 1.00 x 1.10)

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

coeff. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00

coefficiente utilizzato è 1.10

coeff. piano piano primo privo di ascensore 0.95

coefficienti dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120 mq 0.90

coefficiente utilizzato è 0.90

coff. coefficiente manuten. 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1,00 scadente 1,00

coefficiente utilizzato è 1.00

riscaldamento autonomo 1.05

immobile con ampie vedute e solleggiato 1.05



I Coefficienti intrisechi utilizzati sono (0.95 x 0.90 x 1.00 x 1.05 x 1.10)

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 ed il proprio valore ordinario

Valore unitario reale è determinato;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 650,00 (1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.10 x 0.95 x 0.90 x 1.00 x 1.05 x 1.05) = euro/mq 741,00

Il valore unitario reale individuato è euro/mq 741,00 tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,40 x 741,00 = **112.928,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.928,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.696,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	152,40	0,00	112.928,40	84.696,30
				112.928,40 €	84.696,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.096,30**

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: **€. 12.614,45**

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: **€. 71.481,86**

data 17/04/2019



il tecnico incaricato
Architetto VINCENZO LIUZZI

