TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

225/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit credi management bank spa Unicredit spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Spanò D.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2017

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

ARCH. 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 225/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento sito a Racalmuto in via Falcone e Borsellino n.101, frazione contrada Carmelo, della superficie commerciale di **187,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

- foglio 42, particella 479, sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza di vani 7, rendita: euro 415,75 , indirizzo catastale: via Falcone e Borsellino n.101, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del16/02/1996 n.1626 in atti dal 17/05/1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**193,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 140.287,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 119.244,38**
Data della valutazione:	**29/06/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dal figlio invalido del debitore, dalla convivente e dal relativo nucleo familiare.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune Racalmuto identificata al foglio 42, particelle 310-311 estesa per mq 860**.** Nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Antonino Pecoraro da Canicattì del 08/071992, trascritta il 22/07/1992 presso la conservatoria dei registri immobiliari di

Agrigento ai nn. 14057/11982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro T *** DATO OSCURATO ***
Con tale atto di asservimento urbanistico si vincolano a parcheggio 70 mq. delle particelle 310-311, estese per complessive 860 mq., a favore del comune di Racalmuto su lotto di terreno edificabile a servizio della costruzione, area vincolata a parcheggio ai sensi dell'art. 31 dellaa L.r. 25.5.1973 n.21 e ai sensi della Legge n.122 del 24.3.1989.

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 atto di mutuo in del 23/05/2005 in Notaio Antonino Pecoraro da Canicattì ai nn. 64163 di repertorio, iscritta il 01/04/2005 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 7008/1994 di rep., a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***
Importo ipoteca: euro160.000,00
Importo capitale: euro 80.000,00

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 04/09/2007 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 23893/6034, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 del 15/05/2007 rep.n. 38746/2007, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.
Importo ipoteca: euro 32.994,68
Importo capitale: euro 16.497,34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento immobili, trascritto il 16/12/2013 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 22472/18497, derivante da provvedimento del 30.09.2013 dell'Ufficiale Giudiziario di Agrigento, rep. 4943/13, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

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 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 28/02/1996), con atto stipulato il 16/02/1996 a rogito del Notaio Maria Adelaide La Seta da Racalmuto ai nn. 1387/361 di repertorio, trascritto il 28/02/1996 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 3693/3340 di repertorio. A favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** Con il suddetto atto sono stati attribuiti i seguenti cespiti; magazzino al piano terra di mq. 67 circa, con corte di pertinenza di mq. 120 circa, confinante con vano scala, strada provinciale edistacco da Sicilia, in catasto al foglio 42 particella 479 sub 11, con corte di pertinenza individuata con il sub 9. Appartamento al piano primo, composto di cinque vani ed accessori, confinante con appartamento assegnato *** DATO OSCURATO ***, distacco da strada provinciale e con distacco daSicilia; in catasto al foglio 42, particella 479 sub 12, con accesso da vano scala individuato con il sub 15

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota indivisa di 1000/1000, in forza di concessione edilizia n. 251 (dal 24/06/1992 fino al 28/02/1996), trascritta il 05/08/1992 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 15046/12873, rilasciata dal comune di Racalmuto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 251**, rilasciata a favore di T *** DATO OSCURATO *** per lavori di costruzione di un fabbricato in contrada Bovo Montagna, in catasto al foglio 42, particelle 310 e 311 in territorio di Racalmuto. La concessione edilizia è stata rilasciata dal comune di Racalmuto il 24/06/1992.

Concessione edilizia **N. 60** rilasciata a favore di T *** DATO OSCURATO *** per lavori in variante alla concessione edilizia n.251, la variante alla concessione edilizia è statata rilasciata il 07/12/1995.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - nel piano regolatore generale vigente del comune di Racalmuto il fabbricato di cui parte l'appartamento ricade in zona omongea "C1", il fabbricato è stato costruito all'interno del piano di lottizzazione denominato f.lli Avellone (foglio 42, particelle 310-311-3129).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

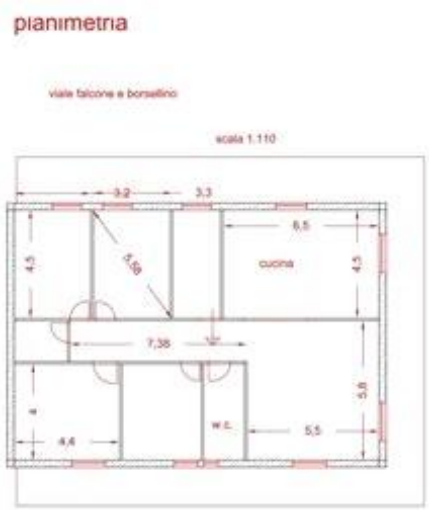
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RACALMUTO PIAZZA CARMELO, FRAZIONE CONTRADA CARMELO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento sito a Racalmuto in via Falcone e Borsellino n.101, frazione contrada Carmelo, della superficie commerciale di **187,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

- foglio 42, particella 479, sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza di vani 7, rendita: euro 415,75 , indirizzo catastale: via Falcone e Borsellino n.101, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del16/02/1996 n.1626 in atti dal 17/05/1999.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona residenziale o di espansione, le zone limitrofe sono residenziali (il più importante centro limitrofo è Canicattì). Il traffico della zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le attrazioni storico paesaggistiche presenti sono: Valle dei templi di Agrigento





SERVIZI

farmacie	mediocre	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km ss 640	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

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:	nella media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media
infissi interni: anta battente singola realizzati in legno massello	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in gres ceramico. balconi	mediocre
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro	nella media
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica	al di sotto della media
scale: centrale con rivestimento in granito	al di sotto della media
pareti esterne: costruite in laterizio prive di coibentazione, il rivestimento è realizzato manca il prospetto di rifinitura (intonaco in cemento)	molto scarso

Degli Impianti:

citofonico: audio	mediocre
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V	al di sotto della media
idrico: sottotraccia	nella media
termico: assente	

Delle Strutture:

fondazioni: travi rovescie costruite in c.a	mediocre
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media
strutture verticali: costruite in c.a	al di sotto della media
scale interne: centrale realizzate in granito	al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:

D

[113.10 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 452159 registrata in data 27/06/2017

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	177,00	x	100 %	=	177,00
Balconi	55,00	x	30 %	=	16,50
Totale:	**232,00**				**193,50**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia delle entrate (29/06/2017)
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 800,00
immobiliare.it (29/06/2017)
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 750,00
casa.it (29/06/2017)
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 750,00
agenzia immobiliari (27/06/2017)
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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, 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 cosi il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

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

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) stima dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

A) sueperfcie 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) superficie dei muri interni

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

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

E) superficie lorda di aree di pertinenza

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

superfecie calpestabile e muri interni considerati al 100%

superficie muri perimetrali considerati al 50%

Balconi computati al 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 come 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 500,00 max 800,00 euro/mq

immobiliare .it min 500,00 euro/mq max 750,00 euro/mq

casa.it min 500,00 euro/mq max 750,00 euro/mq

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

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 750,00

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficenti 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 coeffic. utilizzato 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 1.00

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

utilizzato 1.00

Coefficienti intrinsechi

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

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 1.10

coeffi. piano piano primo privo di ascensore 0.93

coefficien. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120 mq 0.90

coff. coefficent manuten. 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1,00 scadente 1,00
coefficiente 1.00

CD) calcolo valore unitario reale

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

Valore unitario reale è determinato ;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 1.545,00 x 0.90 x 1.10 x1.00 x 0.93 x 0,90 x1.10 = euro/mq 683,00

Valore unitario reale è di euro/mq 683,00, tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	193,50	x	725,00	=	**140.287,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.287,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.287,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di AGRIGENTO, conservatoria dei registri immobiliari di AGRIGENTO, ufficio tecnico di RACALMUTO, agenzie: RACALMUTO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	193,50	0,00	140.287,50	140.287,50
				140.287,50 €	**140.287,50 €**

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: **€. 140.287,50**

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:	**€. 21.043,13**
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:	**€. 119.244,38**

data 29/06/2017

il tecnico incaricato
ARCH. VINCENZO LIUZZI