TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

225/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit credi management bank spa Unicredit spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

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 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo con annesso terrreno pertinenziale circostante a Racalmuto (Ag) via Falcone e Borsellino n. 97, frazione contrada Carmelo, della superficie commer**cial**e di **105,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 42, particella 479, sub. 9-11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza di 69 mq., rendita: euro 110,77 - indirizzo catastale: via Falcone e Borsellino n. 97, piano: terra - intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 16/12/1995 n. 8091 1./1995 in atti dal 14/04/1997.
  Con annesso terreno pertinenziale circostante e di accesso, di circa 120 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**105,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 45.375,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.568,75**
Data della valutazione:	**29/06/2017**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella diponibiltà del figlio del debitore.

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 di Racalmuto censita al foglio 42, particelle 310-311 estese per complessive mq.860. Nascente da scittura privata autenticata dal Notaio Antonino Pecoraro da Canicattì del 08.07.1992 e registrata a Canicattì il 13/07/1992, trascitta presso la

conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn.14057/11982 di rep., a favore del comune di Racalmuto e contro: *** DATO OSCURATO ***
Con tale atto di asservimento urbanistico, si vincolano a parcheggio mq. 70 delle particelle 310 -311, estese per complessive mq. 860, a favore del comune di Racalmuto su lotto di terreno edificabile al servizio della costruzione; area vincolata a parcheggio ai sensi dell'art. 31 della 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 del 23/05/2005 in notaio Antonino Pecoraro da Canicattì ai nn. 64163 di repertorio, iscritta il 01/04/2015 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 7008/1994, a favore di B *** DATO OSCURATO *** contro T *** DATO OSCURATO *** nato a Canicattì il 21.06.1962.
Importo ipoteca: euro 160.000,00
Importo capitale: euro 80.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/09/2007 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 38746/2007, derivante 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 *** e 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 ai nn. 22472/18497 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, derivante da provvedimento del 30.09.2013 dell' Ufficiale Giudiziario di Agrigento, rep. 4943/13, a favore di B *** DATO OSCURATO *** *** 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 indivisa di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/03/1992 a rogito di notaio Pecoraro A. di Canicattì ai nn. rep. 21483 di repertorio, trascritto il 21/03/1992 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 6178/5399.
A favore di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione in notaio Maria Adelaide La Seta da Racalmuto (dal 28/02/1996), con atto stipulato il 16/02/1996 registrato il 27/02/1996 a Canicattì, trascritto il 28/02/1996 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 3693/3340 di repertorio. A favore di *** DATO OSCURATO *** Con il suddetto atto sono stati assegnati i seguenti cespti; magazzino al piano terra di mq. 67 circa, con corte di pertinenza di mq. 120 circa confinante con vano scala, strada provinciale e distacco 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 da cinque vani ed accessori, confinante con appartamento assegnato *** DATO OSCURATO ***, distacco da strada provinciale e con distacco da Sicilia; 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 ***

proprietari per la quota indivisa di 1000/1000 in forza di concessione edilizia n. 251 (dal 24/06/1992 fino al al 28/02/1996) trascritta il 05.08.1992 a 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 *** DATO OSCURATO *** er lavori di costruzione fabbricato sito in c.da Bovo-Montagna, in castasto 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 con il n. 251 di protocollo.

Concessione edilizia **N. 60**, rilasciata a favore di T *** DATO OSCURATO *** Martorana Decimo, coniugato in regime di comunione legale dei beni, e Puma Antonino coniugato in regime di comunione legale dei beni, per lavori in variante alla concessione edilizia n.251, rilasciata dal comune di Racalmuto il 07/12/1995.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

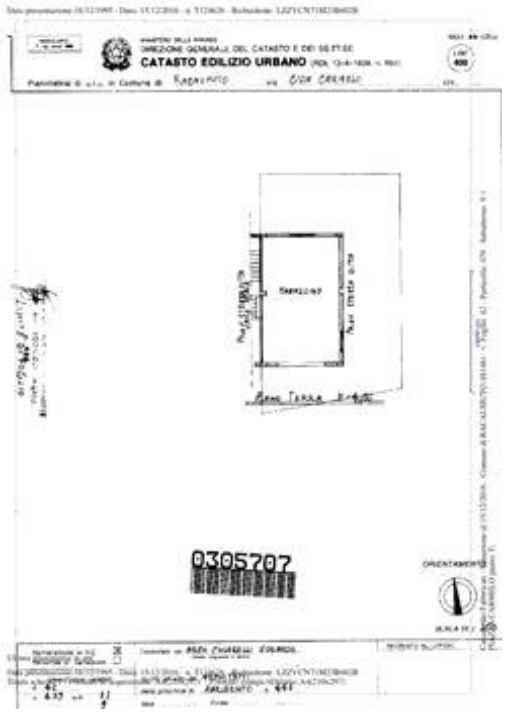
PRG - nel piano regolatore generale vigente del comune di Racalmuto il fabbricato di cui fanno parte il magazzino e la corte pertinenziale, ricade in zona omogenea "C1". il fabbricato è stato costruito all'interno del piano di lottizzazione denominato f.lli Avellonne (al foglio 42, particelle 310-311-312).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura della porta di accesso nel vano scala, magazzino. Chiusura del muro di tamponamento lato nord magazzino. Demolizione del solaio di copertura realizzato sulla corte di pertinenza.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**



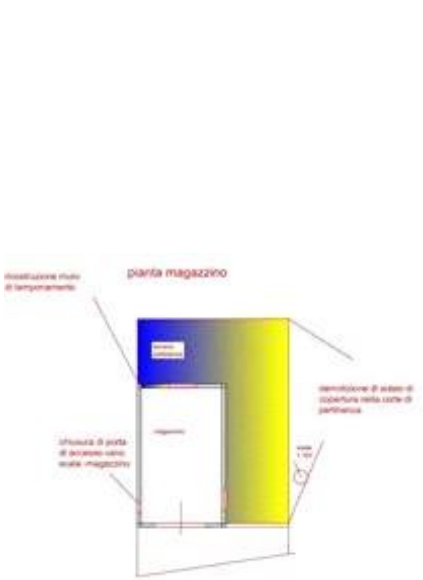


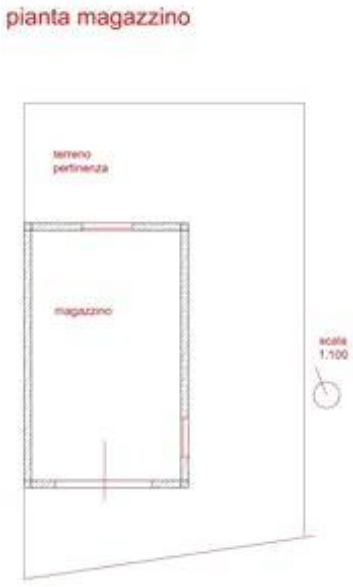
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura della porta di accesso vano scala, magazzino. Chiusura del muro di tamponamento lato nord magazzino. Demolizione del solaio di copertura realizzato sulla corte di pertinenza
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi
L'immobile risulta **n**on conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:

- ripristino stato dei luoghi in conformità al progetto : a corpo €.15.000,00





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RACALMUTO VIA FALCONE BORSELLINO 97, FRAZIONE CONTRADA CARMELO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo con annesso terrreno pertinenziale circostante a Racalmuto (Ag) via Falcone e Borsellino n. 97, frazione contrada Carmelo, della superficie commer**cial**e di **105,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 42, particella 479, sub. 9-11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza di 69 mq., rendita: euro 110,77 - indirizzo catastale: via Falcone e Borsellino n. 97, piano: terra - intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 16/12/1995 n. 8091 1./1995 in atti dal 14/04/1997.
  Con annesso terreno pertinenziale circostante e di accesso, di circa 120 mq.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale o di espansione, le zone limitrofe sono residenziali (il più importante centro limitrofo è Canicattì). Il traffico nella 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 Agrigento.





SERVIZI

negozi al dettaglio	molto scarso
scuola elementare	molto scarso
centro commerciale	al di sopra della media
farmacie	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	pessimo
esposizione:	scarso
luminosità:	pessimo
panoramicità:	molto scarso
impianti tecnici:	pessimo

stato di manutenzione generale: mediocre

servizi: pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in ferro — al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento — scarso

rivestimento interno: posto in magazzino realizzato in ceramica - intonaco civile — scarso

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. — al di sotto della media

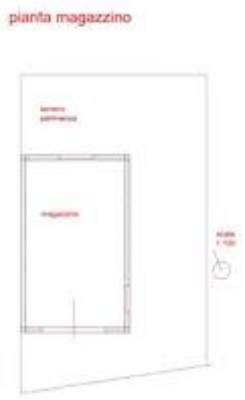
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — al di sotto della media

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
box	69,00	x	100 %	=	69,00
terreno di pertinenza	120,00	x	30 %	=	36,00
Totale:	**189,00**				**105,00**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato del box magazzino

Stima valore di mercato con procedimento sintetico del valore medio

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.

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 delle Entrate o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI min €/mq 400,00 max 600,00 € /mq

casa.it min 400,00 €/mq max 600,00 €/mq

agenzie imm. min 400,00 €/mq max 650,00 € /mq

Valore unitario medio €/mq 575,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,00	x	575,00	=	**60.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di aggrigento, ufficio tecnico di racalmuto, agenzie: agrigento

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	105,00	0,00	60.375,00	60.375,00
				60.375,00 €	**60.375,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.375,00**

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 **€. 6.806,25**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	**€. 38.568,75**

data 29/06/2017

il tecnico incaricato
ARCH. VINCENZO LIUZZI