



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
AGRIGENTO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CANICATTI' via Paolo VI n 26, della superficie commerciale di 152,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Composto da ingresso, corridoio, cucina, due bagni, tre camere, e due balconi posti sul lato nord (via Paolo VI) e sud del fabbricato.

L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione e vetustà. Necessità il completamento del prospetto esterno di rivestimento ai muri di tamponamento della struttura in c.a. costituiti da blocchi di tufo.

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

- | foglio 71 particella 353 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 152 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: traversa via Barone Lombardo, piano: primo, intestato a , derivante da Costituzione in atti dsl 30/06/1987 n749.1981
Cronistoria dati catastali ;
- | In data 20/06/2006. Dati derivanti da voltura d'ufficio del 270/7/2004 protocollo n AG0093601 in atti dal 20/06/2006 a convalida nota di trascrizione n 15664.2004(n 12229.12004). In data 30/06/1987 costituzione del sub 4 particella 353 foglio 71.
- | Al catasto terreni foglio 71 particella 353 ente urbano superficie 05 are 80 centiare
- | coerenze e confini; scala condominiale, sub 4 piano primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori , . Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,50 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:	€ 133.437,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.421,88
Data della valutazione:	18/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
senza alcun titolo



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 attiva, stipulata il 06/09/2012 a firma del notaio Antonino . Pecoraro ai nn. 30366/9864 di repertorio, iscritta il 12/09/2012 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 17960/1144, a favore di Banca , contro , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/07/2018 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 114736/9664, a favore di , contro , derivante da atto giudiziario emesso dal tribunale di Agrigento del 12/05/2018 rep. n. 1312/2018

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/07/2004 a



firma del notaio
Agrigento ai nn. 20407/15664 da potere di

ai nn. 61558/20006 di repertorio, trascritto il 13/08/2004 a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/08/1972 fino al 13/04/2004), con atto stipulato il 02/08/1972 a firma del notaio , trascritto il 02/08/1972 a Agrigento ai nn. 13931/12381.

Al predetto
atto ai rogiti del Notaio

il terreno su cui è stato edificato il fabbricato e pervenuto con
da potere di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 108/2004, intestata a , per lavori di costruzione fabbricato in traversa di via Barone Lombardo Canicattì, rilasciata il 30/07/2004 con il n. 108/2004 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria vista la domanda presentata il 29/04/1986 p.e. 1336 , con concessione edilizia in atto amministrativo del comune di Canicattì del 30 luglio 2004 n 108/2004 trascritta in Agrigento il 18/08/2004 ai nn 20765/16004. Immobile ricadente in zona p.p.r marrone noce del .r.g. zona Br area urbana da riqualificare. Concessione edilizia in sanatoria pubblicata albo pretorio del comune di Canicattì dal 01/08/2004 al 15/09/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Br. Art. 15 Zone B Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968. In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B0, B1, B2, B3, B4, Br. In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi. Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione della presente Variante, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, e sino alla approvazione delle stesse, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati. Sono comunque fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità. Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici), vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi all'interno delle zone B, a condizione che vengano rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea. Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod. Art. 18 Zone B2 - Aree urbane da completare Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B2 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti. In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 13, 60 m. Art. 21 Zone Br

ASTE
GIUDIZIARIE.it

– Aree di riqualificazione Rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva. La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985. Nelle zone Br perimetrate con linea a tratteggio negli elaborati progettuali di zonizzazione (Tavole 13) continuano ad applicarsi gli indici ed i parametri fissati nei Piani di Recupero, con le relative previsioni di destinazione e planivolumetriche che, limitatamente a tali aree perimetrate, si intendono recepite nella Variante. Nelle zone Br esterne al perimetro di cui al comma precedente sono ammessi, compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie, per singola concessione od autorizzazione, gli interventi di cui alle lett. a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. E' altresì ammessa, per singola concessione, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che costituiscono elementi di particolare dequalificazione spaziale e funzionale, nel rispetto della volumetria preesistente. Le aree libere dovranno essere mantenute a verde e spazi di pertinenza. Ai fini della riqualificazione urbanistica di ambiti, classificati come zone Br ed esterne al perimetro dei Piani di recupero, che presentano caratteristiche di particolare degrado igienico-sanitario è ammessa la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, all'interno dei quali, oltre agli interventi di recupero funzionale ed urbanistico degli spazi inedificati, possono essere previsti interventi di demolizione di edifici esistenti ovvero integrazioni volumetriche nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a quello medio della zona e comunque a 3,0 mc/mq. Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone Br, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere prioritariamente destinato agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968. All'interno delle zone perimetrate dai piani di recupero approvati ai sensi della l.r. 37/85, per quelle costruzioni che risultino già sanate e che non abbiano usufruito dell'intera cubatura assegnata dai rispettivi piani di recupero, è possibile sopraelevare, entro i limiti di cubatura fissati dal piano di recupero e nel rispetto dell'altezza massima di m 11,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANICATTI' VIA PAOLO VI 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CANICATTI' via Paolo VI n 26, della superficie commerciale di 152,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Composto da ingresso , corridoio , cucina, due bagni, tre camere ,e due balconi posti sul lato nord (via Paolo VI) e sud del fabbricato.

L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione e vetustà. Necessità il completamento del prospetto esterno di rivestimento ai muri di temponamento della struttura in c.a. costituiti da blocchi di tufo.

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

foglio 71 particella 353 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 152 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: traversa via Barone Lombardo , piano: primo, intestato a , derivante da Costituzione in atti dsl 30/06/1987 n749.1981

Cronistoria dati catastali ;

- | **In data 20/06/2006. Dati derivanti da voltura d'ufficio del 270/7/2004 protocollo n AG0093601 in atti dal 20/06/2006 a convalida nota di trascrizione n 15664.2004(n 12229.12004). In data 30/06/1987 costituzione del sub 4 particella 353 foglio 71.**
- | **Al catasto terreni foglio 71 particella 353 ente urbano superficie 05 are 80 centiare**
- | **coerenze e confini; scala condominiale, sub 4 piano primo**

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori , . Immobile costruito nel 1986.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.



ASTE GIUDIZIARIE.it
QUALITÀ E TRASPARENZA

servizi:

medicare     

citofonico: audio

amalia Szewc                                            

ASTE GIUDIZIARIE.it

pesilino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

termico: caldaia tradizionale con alimentazione in metano i diffusori sono in radianti

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica - privata

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in c.a.

travi: costruite in c.a.

CLASSE ENERGETICA:



[195 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 612822 registrata in data 11/06/2019

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	148,00	x	100 %	=	148,00
balconi	18,00	x	25 %	=	4,50
Totale:	166,00				152,50



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: 11/06/2019

Descrizione: Proponiamo in vendite splendido appartamento situato alle spalle della Via Barone Lombardo, di mq 150 circa, vanta una cisterna condominiale con vasca pilota, un posto auto assegnato ed un terrazzo dal quale ammirare un bel panorama. L'appartamento

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 793,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2019

Descrizione: endesi splendido appartamento Zona Centro. Proponiamo in vendita splendido appartamento nella via Regina Elena, l'appartamento di mq 140 circa si trova in un alto contesto condominiale. L'appartamento si trova in discrete condizioni ed è così diviso

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 564,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2019

Descrizione: anicatti Vendesi splendida MANSARDA di recente costruzione Vendesi splendida MANSARDA di recente costruzione (ZONA CENTRO), con altissime rifiniture e con vista panoramica. La mansarda, di mq 120 circa compresa di terrazza, vanta non solo la possibili

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

immobiliare.it (07/06/2019)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

geo pol - omi- agenzia delle entrate (01/07/2019)

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 800,00

agenzie immobiliari di Canicatti (07/06/2019)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.080,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima valore di mercato procedimento sintetico mono parametrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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= 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 è 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 600,00 €/mq max 800, 00 €/mq

mmobire .it min 600,00 €/mq max 800,00 €/mq

Casa.it min 540,00 €/mq max 820,00 €/mq

Agenzie imm. min 680,00 €/mq max 1.080,00 €/mq

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 840,00

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,

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 (1.00x 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
piano	piano superiori con ascensore 1,00		
dimensioni	monolocali 1.20	bilocali <70 mq	grandi dimensioni >120mq 0.90
manutenzione	20-40 anni ottimo 1,1	normale 1	scadente 1
luminosità	soleggiato buona parte del giorno	coefficiente	1,05
veduta esterna		coefficiente	1,05
Impianto autonomo di riscaldamento		coefficiente	1,0

Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono, (1,0x 1,0x 0,9 x1,0x1,05 x1,05 x1,05)

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

Valore unitario al €/mq

VU = euro/mq 840,00 (1.00x 1,00 x1,00,)(1,0x 1,0x 0,9 x1,0x1,05 x1,05 x1,05))= €/mq 875,00

Valore unitario reale sarà di euro/mq 875,00 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: 152,50 x 875,00 = 133.437,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 133.437,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 133.437,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	152,50	0,00	133.437,50	133.437,50
				133.437,50 €	133.437,50 €

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: **€. 133.437,50**

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: **€. 20.015,63**

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: **€. 113.421,88**

data 18/07/2019

il tecnico incaricato