



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino a CANICATTI' via Paolo VI n. 24-26, della superficie commerciale di 138,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Il magazzino è costituito da unico grande vano ,con accesso per mezzo di due saracinesche con ante scorrevoli in ferro, dalla via Paolo VI (n 24-22). Mancano le opere di rifinitura interna (pavimento e rifinitura dei muri interni.) Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo, i muri realizzati con blocchi in tufo arenario e intonaco di cemento alle pareti. . Mancano le opere di rifinitura del prospetto esterno di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.95 mt. Identificazione catastale:

- | *foglio 71 particella 353 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 138 mq, rendita 672,43 Euro, indirizzo catastale: via Barone Lombardo traversa, piano: terra, intestato a , derivante da costituzione del 30/06/1987 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*
- | *strada privata adiacente, scala condominiale, via Paolo VI.*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 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:	€. 75.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.515,00
Data della valutazione:	18/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da detiene le chiavi di accesso) e nella disponibilità

senza titolo (ne in qualità di proprietario

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 06/09/2012 a firma del Notaio ai nn. 30366/9864 di repertorio, iscritta il 29/05/2019 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, trascritto il 12/07/2018 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 11436/9664, a favore di , contro , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Agrigento del 12/05/2018 numero di repertorio 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 insolute 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 (dal 27/07/2004), con atto stipulato il 27/07/2004 a firma del notaio ai nn. 61558/2006 di repertorio, trascritto il 13/08/2004 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 20407/15664.
Da potere di .*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2019 fino al 27/07/2004), con atto stipulato il 02/08/1972 a firma di notaio _____, trascritto il 26/08/1972 ad 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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 108/2004, intestata a _____, per lavori di costruzione di un fabbricato in via Paolo VI in Canicattì, pratica edilizia per sanatoria edilizia presentata il 29/04/1986 con il n. 1336/86 di protocollo, 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. n. 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 nella zona P.P.R. marrone noce del PRG zona Br area urbana da riqualificare del prg con destinazione dell'immobile a magazzino.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Coordinato con le modifiche operate con la delibera di C.C. n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008 Efficacia ex art 19 l.r.71/1978, 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 – 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

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a CANICATTI' via Paolo VI n. 24-26, della superficie commerciale di 138,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Il magazzino è costituito da unico grande vano ,con accesso per mezzo di due saracinesche con ante scorrevoli in ferro, dalla via Paolo VI (n 24-22). Mancano le opere di rifinitura interna (pavimento e rifinitura dei muri interni.) Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo, i muri realizzati con blocchi in tufo arenario e intonaco di cemento alle pareti. . Mancano le opere di rifinitura del prospetto esterno di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.95 mt. Identificazione catastale:

- | **foglio 71 particella 353 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 138 mq, rendita 672,43 Euro, indirizzo catastale: via Barone Lombardo traversa, piano: terra, intestato a _____, derivante da costituzione del 30/06/1987 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**
- | **strada privata adiacente, scala condominiale, via Paolo VI.**

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.



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.



SERVIZI

- negozi al dettaglio
- supermercato
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 3 km ss 640
- ferrovia distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il magazzino si trova in discreto stato di conservazione e vetustà , mancano le opere di rifitura interna quali il pavimento e la rifinitura dei muri e del soffitto in intonaco, civile nonché la realizzazione del prospetto esterno. Si accede da due saracinesche , ad anta scorrevole , in lamiera dalla via Paolo VI

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* ante scorrevoli realizzati in ferro
- pareti esterne:* costruite in blocchi di tufo arenaria con coibentazione in assente
- pavimentazione interna:* realizzata in massetto in c.l.s.



Delle Strutture:

- solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e



completamento in opera



travi: costruite in c.a.



strutture verticali: costruite in c.a.



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	138,00	x	100 %	=	138,00
Totale:	138,00				138,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geo -poi- omi- agenzia delle entrate

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

immobiliare.it

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato del box magazzino

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima valore di mercato procedimento sintetico 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 Geo-Poi -Omi dell'agenzia dell'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

immobiliare.it min 350,00 €/mq max 550,00 €/mq

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

Valore unitario medio €/mq 550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,00 x 550,00 = **75.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.900,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.900,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	138,00	0,00	75.900,00	75.900,00
				75.900,00 €	75.900,00 €

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: € 75.900,00**

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:	€. 11.385,00
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:	€. 64.515,00

data 18/07/2019

il tecnico incaricato