TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

259/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Cultrera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

PAOLO LICATA

CF:LCTPLA64E22F839S
con studio in AGRIGENTO (AG) Via Alessandro Manzoni 59
telefono: 000000000000
email: studiolicata@alice.it

Firmato Da: LICATA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30a71f4d9acb7cdd0eccb701df6e0189

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 259/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a ARAGONA Via Trieste 3 - 5, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena propriet[redacted]
Si tratta di un magazzino con doppio accesso. Il primo ingresso si trova nella via Trieste civici 3 e 5 posto al piano terra mentre il secondo accesso si trova all'interno dello stabile di cui è parte, nella scala condominiale che conduce alla via Pierluigi da Palestrina civico 36 posta a quota superiore rispetto alla via Trieste.

Il deposito presenta sulla via Trieste due grandi aperture a saracinesca, altre due finstre poste in posizione elevata espongono sulla via G. Deledda, un'ultima, anch'essa in posizione elevata espone sulla stessa via Trieste, tutte con inferriate esterne.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 225 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 175 mq, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, 3 - 5 piano T, piano: terra su via Trieste, intestato a[redacted]
  Coerenze: Ad ovest terrapieno e via Pierluigi da Palestrina. A nord via Grazia Deledda. A sud via Trieste. Ad est via Trieste
  Piano 1 sottostrada da via Pierluigi da Palestrina e piano terra da via Trieste

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**192,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.750,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.000,50**
Data della valutazione:	**31/05/2016**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato d[redacted] qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Firmato Da: LICATA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30a71f4d9acb7cdd0eccb701df6e0189

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 08/04/2014 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE Novara ai nn. 600/2014 di repertorio, registrata il 17/09/2014 a Agrigento ai nn. 16351/803, a favore di [redacted] Codice fiscal[redacted] contro [redacted] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50.000,00.
Importo capitale: 26.401,82

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/11/2014 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE Agrigento ai nn. 6010/2014 di repertorio, trascritta il 16/12/2014 a Agrigento ai nn. 22556/16821, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata (dal 29/04/2009), con atto stipulato il 29/04/2009 a firma di notaio F. Cutaia - Agrigento ai nn. 171334/24772 di repertorio, registrato il 05/05/2009 a Agrigento ai nn. 2716, trascritto il 05/05/2009 a Agrigento - Registro delle imprese, in forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto di trasferimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Agrigento (dal 07/01/1978 fino al 05/06/1993), con atto stipulato il 07/01/1978 a firma di Tribunale di Agrigento, registrato il 20/01/1978 a Agrigento ai nn. 76, trascritto il 21/01/1978 a Agrigento ai nn. 1284/1209, in forza di Decreto di

Firmato Da: LICATA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30a7114d9acb7cdd0eccb701df6e0189

trasferimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Agrigento

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/06/1993 fino al 01/12/2004), con atto stipulato il 05/06/1993 a firma di notaio G. Saieva - Aragona (AG) ai nn. 44838/14016 di repertorio, registrato il 17/06/1993 a Agrigento ai nn. 2068, trascritto il 07/06/1993 a Agrigento ai nn. 9581/8426, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 01/12/2004 fino al 29/04/2009), con atto stipulato il 01/12/2004 a firma di notaio A. Pusateri - Agrigento ai nn. 110381/22474 di repertorio, registrato il 29/12/2004 a Agrigento ai nn. 4545, trascritto il 30/12/2004 a Agrigento ai nn. 33972/25705, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile (magazzino) foglio 60 particella 225 sub 2 è stato realizzazto prima del 1.09.1967, così come dichiarato sin dall'atto di compravendita del 05.06.1993 Rep. n. 44838 / Racc. 14016 notaio G. Saieva in Aragona.

Dal sopralluogo e dalle indagine esperite si conferma tale dichiarazione.

L'esistenza dell'immobile in esecuzione è attestata dalla cartografia esistente con specifico riguardo alle ortofoto del 1988 (ortofoto in bianco e nero) e IGM del 1968, con riferimento al sito internet:

http://geoportale.provincia.agrigento.sitr.it/#

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il magazzino presenza un vano w.c. ed una diversa configurazione dell finestgre ricadnte nelle parti alti dell'unico vano.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il CTU ha provveduto alla catastazione delle variazioni interne, della reale superficie e collocazione delle aperture, anche con riferimento al numero complessvo.
L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
L'immobile (magazzino) foglio 60 particella 225 sub 2 è stato realizzazto prima del 1.09.1967, così come dichiarato sin dall'atto di compravendita del 05.06.1993 Rep. n. 44838 / Racc. 14016 notaio G. Saieva in Aragona.

Firmato Da: LICATA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30a71f4d9acb7cdd0eccb701df6e0189

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARAGONA VIA TRIESTE 3 - 5
DI CUI AL PUNTO A

a ARAGONA Via Trieste 3 - 5, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted] rappresentata da [redacted]
Si tratta di un magazzino con doppio accesso. Il primo ingresso si trova nella via Trieste civici 3 e 5 posto al piano terra mentre il secondo accesso si trova all'interno dello stabile di cui è parte, nella scala condominiale che conduce alla via Pierluigi da Palestrina civico 36 posta a quota superiore rispetto alla via Trieste.

Il deposito presenta sulla via Trieste due grandi aperture a saracinesca, altre due finstre poste in posizione elevata espongono sulla via G. Deledda, un'ultima, anch'essa in posizione elevata espone sulla stessa via Trieste, tutte con inferriate esterne.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 225 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 175 mq, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, 3 - 5 piano T, piano: terra su via Trieste, intestato a [redacted] ARAGONA
  Coerenze: Ad ovest terrapieno e via Pierluigi da Palestrina. A nord via Grazia Deledda. A sud via Trieste. Ad est via Trieste
  Piano 1 sottostrada da via Pierluigi da Palestrina e piano terra da via Trieste

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 uno stabile isolato da quattro strade poste a quote diverse. Infatti si trova al piano terra sul lato nord ed al primo piano sottostrada dal lato sud. L'edifico è stato costruito con sistema intelaiato in calcestruzzo di cemento armato e muri di tompagnamento in conci di calcarenite, con scarse rifiniture. Le finestre hanno telaio e infisso metallico.

L'interno si presenta in un unico vano, con un piccolo w.c. autonomo. Sul lato frontistante l'ingresso si trova il vano porta che conduce nella scala che collega al piano superiore. all'androne ed alla scala condominiale.

L'interno del magazzino presenta una superficie di calpestio in battuto di cemento, le pareti sono

Firmato Da: LICATA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30a71f4d9acb7cdd0eccb701df6e0189

trattate con malta bianca lisciata nelle superfici più basse, a rinzaffo nelle parti più alte e sul tetto.

L'impianto elettrico e fuori traccia, ancora sulle pareti.

Il w.c. è in cattivo stato di manutenzione.

Nel corso degli anni passati, sono stati realizzati alcuni soppalchi sul lato est e su quello ovest, precari e privi di idonei ancoraggi alla struttura dell'edificio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino unico ambiente con w.c. e scala di collegamento con androne condominiale.	192,00	x	100 %	=	192,00
Totale:	**192,00**				**192,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (02/05/2015)

Valore minimo: 270,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si assume il valore di € 390,00 riferito alle analisi sin qui svolte ed al valore massimo (€ 400,00 / mq) indicato dall'Agenzia delle entrate - osservatorio del mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima. La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti, raffrontabili a quello in esame o correntemente offerti sullo stesso mercato nello stesso periodo, tenendo in considerazione l'ubicazione, la consistenza, l'età, la qualità, lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile. Tale metodo è ritenuto il più idoneo all'immobile in esame ed alla realtà economica della

Firmato Da: LICATA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30a7114d9acb7cdd0eccb701df6e0189

città di Aragona.

E' stato utilizzato come unità di misura il metro quadrato ed ai fini della stima è stata presa in considerazione la superficie commerciale secondo la norma UNI 10750:2005.

La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni pari al 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

L'area di impronta delle scale e dell'androne di ingresso allo stabile non è stata presa in esame in quanto superficie condominiale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Aragona, agenzie: Aragona, osservatorio del mercato immobiliare Aragona, ed inoltre: tecnici liberi professionisti di Aragona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Aragona, agenzie: Aragona, osservatori del mercato immobiliare Aragona, ed inoltre: Tecnici liberi professionisti di Aragona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		192,00	0,00	75.000,00	75.000,00
				75.000,00 €	**75.000,00 €**

Riduzione del **3 %** per lo stato di occupazione: **€. 2.250,00**

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: **€. 72.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3 %** 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: **€. 2.182,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Firmato Da: LICATA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30a71f4d9acb7cdd0eccb701df6e0189

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 567,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,50**

data 31/05/2016

il tecnico incaricato
PAOLO LICATA

Firmato Da: LICATA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 30a71f4d9acb7cdd0eccb701df6e0189