



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

245/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare di Bergamo S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Cultrera Maria

CUSTODE:
Avv. Sonia Sinaguglia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2016

TECNICO INCARICATO:
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 245/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino con destinazione deposito sito in Agrigento, contrada Consolida snc, proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***).

Il magazzino deposito, si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, il pavimento è realizzato in marmette di cemento, i muri sono rifiniti con intonaco civile in calce, il magazzino è provvisto di impianto elettrico sono traccia, il soffitto del magazzino è allo stato grezzo.

Il magazzino deposito è stato diviso in quattro piccoli vani mediante dei tramezzi in blocchi di gesso e con la collocazione di porte in legno tamburato, nel magazzino è posizionata la gabbia di arrivo a terra del vano ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2,35 - Identificazione catastale:

- foglio 115, particella 90, sub. 5 (N.C.E.U.), zona censuaria 4, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 101, superficie catastale di mq. 115 - rendita: Euro 135,62 - indirizzo catastale: contrada Consolida, piano: terra - intesta a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 5 piani fuori terra. L'edificio di cui fa parte il magazzino oggetto di valutazione, è stato costruito in data posteriore il 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.655,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.306,75
Data della valutazione:	13/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 derivante da mutuo fondiario**, stipulata il 30/10/2007 ai rogiti del Notaio Silvio Scaglia repertorio n.ri 28343, iscritta il 06/11/2007 a Conservatoria Registri Immobiliari di Agrigento ai nn. 29317/6874, a favore di Banca I *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: euro 229.213,20

Importo capitale: euro 114.956,00

Durata ipoteca: 30 anni

Ipoteca **giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Bergamo in data 22/09/2008 repertorio 3920/2008, iscritta il 04/04/2014 a Conservatoria registri immobiliari di Agrigento ai n.ri 5777/292, a favore di B *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: euro 70.200,00

Importo capitale: euro 56.179,95

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento n. 3538 emesso in data 09/12/2015 dal Tribunale di Agrigento, trascritto il 04/01/2016 presso Conservatoria Registri Immobiliari di Agrigento ai n.ri 7/6 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 ***

proprietà per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2007) con atto stipulato il 30/11/2007 ai rogiti del Notaio Silvio Scaglia ai n.ri 28341/13316 di repertorio, trascritto il 06/11/2007 presso conservatoria registri immobiliari di Agrigento ai n.ri 29316/19934.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO ***

proprietà per la quota di 1000/1000 (fino al 04/07/2006) con atto stipulato il 16/06/2006 ai rogiti del Notaio Silvio Scaglia ai n.ri 27292 di repertorio, trascritto il 04/07/2006 presso Conservatoria Registri Immobiliari di Agrigento ai n.ri 17784/12005.

*** DATO OSCURATO ***

proprietà per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 16/04/2005), con atto stipulato il 16/03/2005 ai rogiti del Notaio Antonio Pusateri ai n.ri 111689 di repertorio, trascritto il 14/04/2005 presso Conservatoria registri immobiliari di Agrigento ai n.ri 8297/5551.

*** DATO OSCURATO ***

proprietà per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (fino al 17/05/1976), con atto stipulato il 14/05/1976 ai rogiti del Notaio Giuseppe Giuffrida ai n.ri 95709 di repertorio, trascritto il 17/05/1976 presso Conservatoria Registri Immobiliari di Agrigento ai n.ri 8351/7611.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N° 949 rilasciata dal comune di Agrigento il 18/03/2005, ai sensi della Legge 47/85 e della L.R. 37/85; la concessione edilizia in sanatoria rilasciata è intestata a *** DATO OSCURATO *** presentata al comune di Agrigento il 31/10/1986 con il n. 76032 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Stesura definitiva comprendenti le modifiche conseguenti ai Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 - D.D.G. n. 459/2010 - D.D.G. n. 538/2011 delibera consiglio comunale n. 18 del 01/02/2012, l'immobile ricade in zona B.3 5 zona parziale mente edificata (San Michele). Norme tecniche di attuazione ed indici:- San Michele (B3.5) Ambito di applicazione Comprende l'edificato, sparso e a prevalente carattere residenziale, localizzato intorno al nuovo ospedale; presenta sporadiche attività artigianali e commerciali; densità edilizia bassa (1,5 mc/mq); tipologie di case con orto; edifici con altezze variabili (da 4 a 13 ml.); presenza di aree libere utilizzabili suscettibili di utilizzazione. Il Piano propone l'ampliamento della funzione artigianale ed il completamento residenziale; nonché il riordino viario ed edilizio, la dotazione di parcheggi e l'inserimento di attività terziarie lungo la strada principale. Interventi edilizi Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione ordinaria (MO) Sopraelevazione (SO) Opere interne (OI) Manutenzione straordinaria (MS) Demolizione e ricostruzione (DR) Opere complesse (OC) Restauro e risanamento conservativo (RC) Nuova costruzione (NC) Opere minori (OM) Ristrutturazione edilizia (RE) L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti: Hmax ml Piani N. Iff mc/mq Rc mq/mq Lm mq Dc ml Df ml 10,50 3 1,50 0,25 1.000 5,00 10,00 Funzioni associate Alle destinazioni d'uso principali di cui alla



categoria A “Funzione abitativa” (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 “Funzioni terziarie” diffuse di piccola dimensione e alla categoria C “Funzione produttiva”, quest’ultime limitatamente agli usi U28-U29. Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio - autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani seminterrati - magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra e 1° piano - pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona, ecc., limitatamente al piano terra Modalità attuative e limitazioni agli interventi Concessioni edilizie dirette. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione avverranno in adeguamento alle prescrizioni su indicate. In tutte le zone B3, limitatamente ai lotti interessati alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita, è ammesso un Rapporto di Copertura del 60% Ai sensi del Decreto D.D.G. n°1106 di Approvazione del Piano, la zona B3.4 deve essere attuata con le modalità e le procedure delle ZTO di tipo “C”; gli strumenti attuativi (piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata) individuano le parti di territorio che già risultano effettivamente quasi totalmente edificate legittimamente. In assenza di tali piani attuativi è consentito il rilascio di concessioni singole anche nel caso di lotti immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione, a condizione che venga realizzata una sola unità edilizia e che vengano monetizzati gli oneri di urbanizzazione.

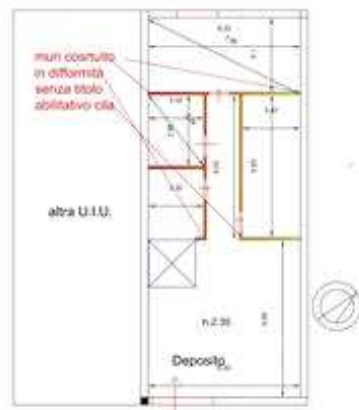
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Il magazzino è stato diviso con delle tramezzature relizzate in blocchi di gesso che dividono l'immobile in piccoli vani deposito, accessibili per mezzo porte in legno; il magazzino non è conforme alla planimetria di progetto in sanatoria, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi con la demolizione delle tramezzature non autorizzate o abusive.

difformità catastale



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



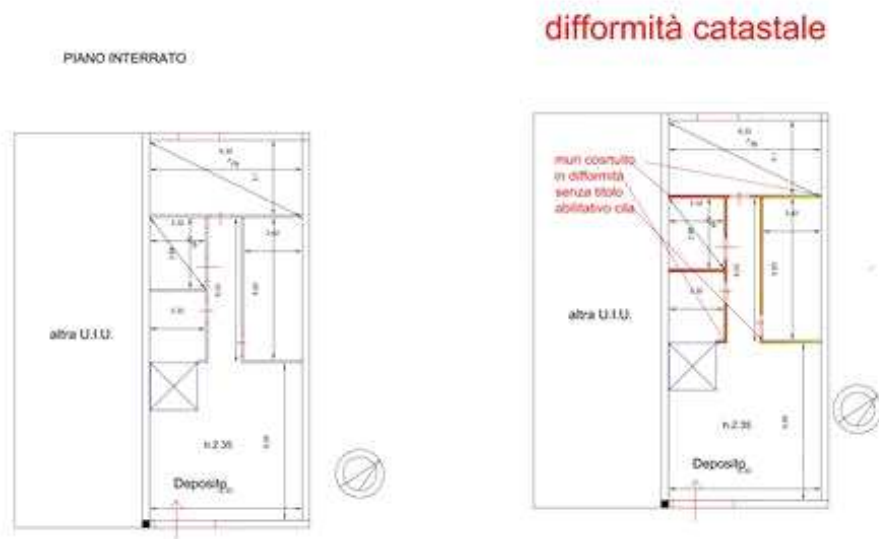
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il magazzino è stato diviso con delle tramezzature in blocchi di gesso, delimitando dei vani deposito accessibili per mezzo di porte in legno; non è conforme alla planimetria catastale è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme non regolarizzabile**.

Costi di demolizione:

euro 1.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AGRIGENTO CONTRADA CONSOLIDA SN, FRAZIONE CONTRADA
CONSOLIDA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino con destinazione deposito sito in Agrigento, contrada Consolida snc, proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***).

Il magazzino deposito, si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, il pavimento è realizzato in marmette di cemento, i muri sono rifiniti con intonaco civile in calce, il magazzino è provvisto di impianto elettrico sono traccia, il soffitto del magazzino è allo stato grezzo.

Il magazzino deposito è stato diviso in quattro piccoli vani mediante dei tramezzi in blocchi di gesso e con la collocazione di porte in legno tamburato, nel magazzino è posizionata la gabbia di arrivo a



terra del vano ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2,35 -
Identificazione catastale:

- foglio 115, particella 90, sub. 5 (N.C.E.U.), zona censuaria 4, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 101, superficie catastale di mq. 115 - rendita: Euro 135,62 - indirizzo catastale: contrada Consolida, piano: terra - intesta a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 5 piani fuori terra. L'edificio di cui fa parte il magazzino oggetto di valutazione, è stato costruito in data posteriore il 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe sono in un'area mista artigianale/industriale (il più importante centro limitrofo è Aragona). 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.





SERVIZI

ospedale

eccellente



COLLEGAMENTI

autobus

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta scorrevole realizzati in lamiera

al di sotto della media



infissi interni: anta battente realizzati in legno tamburato

mediocre



pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V

al di sotto della media



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.

al di sotto della media



travi: costruite in c.a.

al di sotto della media



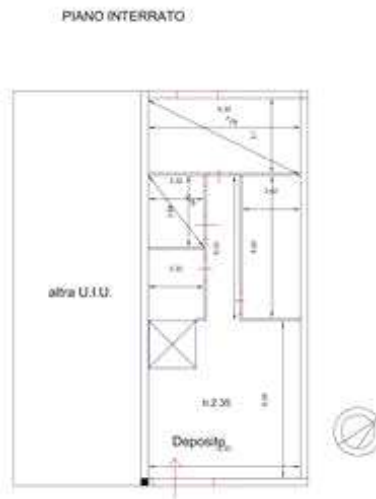
CONSISTENZA:

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
magazzino	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliari di agrigento (23/11/2016)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

borsino immobiliare (23/11/2016)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 790,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima individuato tramite il procedimento sintetico monoparametrico, la stima del valore di mercato del fabbricato viene effettuato mediante la comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente per fabbricati simili. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superficie si ottiene il valore ordinario. Il valore ordinario sarà modificato mediante dei coefficienti di differenziazione per renderlo applicabile al fabbricato.

Valore di mercato = superficie commerciale x valore ordinario x coefficienti.

Il valore ordinario trovato e riferito ad immobili con destinazione simile per zona adiacente, il valore



verrà deprezzato per mezzo di un coefficiente di destinazione edilizia pari 0.80
Il valore unitario di mercato= euro 620,00 x 0,85= 497,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 497,00 = **57.155,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.155,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.155,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di agrigento, agenzie: agrigento, osservatori del mercato immobiliare agrigento

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	115,00	0,00	57.155,00	57.155,00
				57.155,00 €	57.155,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.655,00**

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: **€ 8.348,25**

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: **€ 47.306,75**

data 13/12/2016

il tecnico incaricato
VINCENZO LIUZZI

