



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF:LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI' (AG) via togliatti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

casa indipendente a CAMMARATA in via federico n. 8, della superficie commerciale di **78,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di [REDACTED]

L'immobile è composto da tre vani , distribuiti su due livelli , piano terra e primo piano collegati da una scala interna ad unica rampa.

La struttura portante in blocchi di pietra squadrata . Lo stato di conservazione è fatiscente , l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria , e rifacimento del solaio interno . All'interno è necessario rimuovere calcinacci e detriti , depositati, nel vano al piano terra.

L'impianti tecnologici sono da rifare , l'impianto elettrico ed idrico , è completamente assente l'impianto termico

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 203 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: via Federico n.8, piano: t-1, intestato a Lo Guasto Toni, derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: part. 202, part. 204 , via federico
- **Cronistoria dati catastali ;**
- variazione del 05/12/2017 protocollo n. AG151861;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- impianto meccanografico del 21/07/1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.278,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.236,98
Data della valutazione:	12/12/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità di [REDACTED] 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 **giudiziale** attiva, iscritta il 14/08/2015 ad Agrigento ai nn. 13634/968, a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 05/02/2016 ad Agrigento ai nn. 1846/1654, a favore di [REDACTED] derivante da pignoramento immobiliare

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 di compravendita (dal 27/08/2007), con atto stipulato il 27/08/2007 a firma del Notaio Adriana Pizzuto in Cammarata ai nn. 33222/7267 di repertorio, trascritto il 26/09/2007 ad Agrigento ai nn. 25779/17298, in forza di atto di compravendita.

Da potere [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
, in forza di denuncia di successione (fino al 26/09/2007), in forza di denuncia di successione.

In morte di [REDACTED] denuncia n.12 vol n. 854

presentata presso l'agenzia dell' entrate in Agrigento il 25 giugno 2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Variazione del 05/12/2017 deposito la planimetria catastale mancante dell'immobile , con variazione del 05/12/2017 n protocollo AG 151861

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile costruito prima del 1 settembre 1967.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMMARATA VIA FEDERICO 8

CASA INDIPEDENTE

DI CUI AL PUNTO A

casa indipendente a CAMMARATA in via federico n. 8, della superficie commerciale di **78,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è composto da tre vani , distribuiti su due livelli , piano terra e primo piano collegati da una scala interna ad unica rampa.

La struttura portante in blocchi di pietra squadrata . Lo stato di conservazione è fatiscente , l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria , e rifacimento del solaio interno . All'interno è necessario rimuovere calcinacci e detriti , depositati, nel vano al piano terra.

L'impianti tecnologici sono da rifare , l'impianto elettrico ed idrico , è completamente assente l'impianto

termico

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 203 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: via Federico n.8, piano: t-1, intestat [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: part. 202, part. 204, via federico
- **Cronistoria dati catastali ;**
- varizione del 05/12/2017 protocollo n. AG151861;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- impianto meccanografico del 21/07/1987



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SAN GIOVANNI GEMINI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona montana Cammarto monte.



SERVIZI

negozi al dettaglio

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante SS 189 5 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno. scadenti	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi siciliani con coibentazione in assente	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica . scadente - da rifare	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> inetrna. da consolidare	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>solai:</i> . Da rifare	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muri portanti in pietra	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> continua costruite in muaratura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> . Da rifare	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> . Da rifare	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> . Non presente	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[172 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

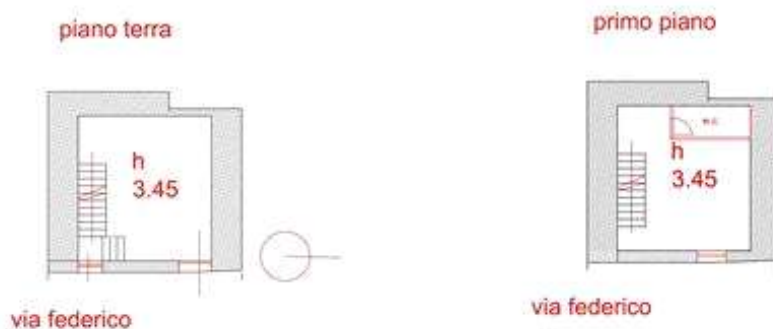
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	33,00	x	100 %	=	33,00
primo piano	33,00	x	100 %	=	33,00
muri	19,20	x	50 %	=	9,60



muri	6,00	x	50 %	=	3,00
Totale:	91,20				78,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia delle entrate geoi casa economica (03/11/2017)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 500,00

Immobiliare.it (03/11/2017)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 500,00

Casa.it (03/11/2017)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 500,00

Agenzie immobiliare (03/11/2017)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima valore di mercato procedimento sintetico mono parametrico

L'immobile è in precario stato di conservazione necessitano le opere di rifinitura interna.

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 350,00 €/mq max 500,00 €/mq

mmobire .it min 343,00 €/mq max 500,00 €/mq

casa.it min 350,00 €/mq max 500,00 €/mq

agenzie imm. min 300,00 €/mq max 650,00 €/mq

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 470,00

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, x 1,00 x 1,00,)

Coefficienti intrinseci

Comodi negativi , l'immobile si trova in uno stato di vetustà e conservazione scarso necessitano opere di manutenzione straordinaria nel rifacimento strutturale dei solai , e nel ripristino dei dei setti murari , pavimentazione ,ed infissi. E necessario rifare gli impianti tecnologici idrico ed elettrico , realizzare l'impianto termico.

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 scdente 0.90 pessimo 0,50

piano piano superiori 1,00-

dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq 1 grandi dimensioni >120mq 0.90

manutenzione 20-40 anni ottimo 1,1 normale 1 scadente 1

luminosità soleggiato buona parte del giorno coefficiente 1,00

veduta esterna coefficiente 1,00

Impianto autonomo di riscaldamento coefficiente 0

Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono, (0.50x x1,0x 1 x1,0x1,00 x1,0 x0)

D) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stma presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati del il proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 470.00 (1,0x1,00 x 1,00 x 1,1 x 0,50x 1,00x 1,0 x 1,00 x 1,00 x0)= €mq 258,00

Valore unitario reale sarà di **euro/mq 258,00** 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: 78,60 x 258,00 = **20.278,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.278,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.278,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa indipendente	78,60	0,00	20.278,80	20.278,80
				20.278,80 €	20.278,80 €

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: **€ 20.278,80**

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: **€ 3.041,82**

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: **€ 17.236,98**

data 12/12/2017

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi