



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 90/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca popolare Sant'Angelo

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2019

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 90/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**villa singola** a GROTTI, frazione c.da Falcia, della superficie commerciale di **420,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

*Il fabbricato è composta da un ingresso soggiorno , cucina , due camere , ripostiglio due bagni , e veranda al piano terra . Al primo piano a cui si accede per mezzo in una scala interna a vista, si trovano le camere da letto i due bagni e un terrazzino posto sul prospetto ovest.*

La villetta si trova recintata , ed è accessibile per mezzo di un cancello automatico .

Il vialetto di accesso e rifinito con un pavimento in pietra e massetto in calcestruzzo , come parte della corte interna del fabbricato adiacente .La restante parte residua è costituita da un giardino con siepe e alberi da frutto.

*Il fabbricato si trova in ottimo stato di conservazione e vetustà con delle rifiniture interne di pregio .*

*Si rileva come sul vialetto di accesso al fabbricato della particella 399 [REDACTED] Lo stesso è utilizzato come via di accesso anche da un altro fabbricato insistente sul terreno identificato dalla particella 287 . Confinato e situato nella parte retrostante il terreno (particella 399). Il fondo ( part 287, di proprietà di parenti del [REDACTED] in cui è costruito un fabbricato) , non ha libero accesso alla via pubblica ubicata in c.da Falcia . Si precisa che non si è rilevata nessuna servitù trascritta di passaggio, sul fondo servente particella 399 [REDACTED] a favore della particella di terreno interclusa identificata con la particella n 287 in cui insiste un fabbricato.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala interna , ha un'altezza interna di 2.5 mt e in parte 5,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 399 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 317 mq, rendita 1.337,62 Euro, indirizzo catastale: c.da Falcia, piano: terra e primo, intestato [REDACTED]; derivante da ampliamento del 04/08/2004 protocollo n AG01719979 in atti dal 04/08/2004 ampliamento n 6926.12004
- Coerrenze o confini ;ad ovest strada pubblica c.da falcia , ad est particella 287 , ad nord particella 576 , a sud 396.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**420,20 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 465.581,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 395.744,36</b>
Data della valutazione:	<b>16/05/2019</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento, trascritto il 19/04/2018 ad Agrigento ai nn. 6114/5140**, a favore di Banca popolare Sant'Angelo, contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 23/03/2018 repertorio n. [REDACTED]

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED]



per la quota di 500/1000 ciascuno (comunione legale dei beni), in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1983).

costruito un fabbricato su un appezzamento di terreno censito al foglio 15 particella 399 acquistato in regime di comunione dei beni, in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 24/06/1983 ai rogiti del notaio Maria Nipote in Favara numero di repertorio [redacted] atto trascritto il 12/07/1983 a [redacted] Oggi l'immobile costruito è censito al c.f. al foglio 15 particella 399 sub 2 catg A7

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione edilizia in sanatoria ( L.28/2/85 N.47e L.R. 38/78) N. 29/94**, intestata [redacted] per lavori di costruzione del fabbricato Si è regolarizzato con tale c.e. un fabbricato composto dal piano terra e il primo piano ubicato in c.da falcia in Grotte foglio 15 particella 399, rilasciata il 13/12/1994 con il n. 29/94 di protocollo.

**La concessione è stata trascritta in data 19/12/1994 ai nn 18001/20517**

**Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. 01/2005**, intestata [redacted] per opere abusive realizzate nel fabbricato ubicato in c.da Falcia per ampliamento p.Terra, presentata il 30/03/2004 con il n. 3234 di protocollo, **rilasciata il 27/02/2005 con il n. 01/2005 di protocollo.**

La concessione è stata presentata per regolarizzare le opere abusive in un fabbricato ubicato in c.da Falcia in Grotte censito al foglio 15 particella 399 sub 1 ricadente in zona "E" del P.R.G. e consistenti, nell'aver ampliato il piano terra. **Visto il pagamento dell'oblazione definitiva in euro 2.450,00, visti i pareri favorevoli dell'ufficiale sanitaria ai sensi della legge regionale 46/96, vista la legge 326/03 e succ .mod. visto l'art. 24 legge regionale n 15/2004 è visto il pagamento degli oneri concessori della legge 326/03 in euro 500,00 pagati. Si è rilasciata la concessione in sanatoria ai sensi della legge 326/2003.**

**Concessione edilizia N. 9/2005**, [redacted] per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per completamento della concessione edilizia in sanatoria n 1/2005 ai sensi della legge 326/03, presentata il 17/05/2004 con il n. 4806 di protocollo, **rilasciata il 11/04/2005 con il n. 9/2005 di protocollo.**

La concessione edilizia è stata rilasciata per la manutenzione ordinaria e straordinaria, e variazione del vano garage annesso all'abitazione con pagamento a saldo del costo di costruzione di € 168,25.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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 GROTTI C.DA FALCIA SN, FRAZIONE C.DA FALCIA

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a GROTTI, frazione c.da Falcia, della superficie commerciale di **420,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

*Il fabbricato è composta da un ingresso soggiorno , cucina , due camere , ripostiglio due bagni , e veranda al piano terra . Al primo piano a cui si accede per mezzo in una scala interna a vista, si trovano le camere da letto i due bagni e un terrazzino posto sul prospetto ovest.*

La villetta si trova recintata , ed è accessibile per mezzo di un cancello automatico .

Il vialetto di accesso e rifinito con un pavimento in pietra e massetto in calcestruzzo , come parte della corte interna del fabbricato adiacente .La restante parte residua è costituita da un giardino con siepe e alberi da frutto.

*Il fabbricato si trova in ottimo stato di conservazione e vetustà con delle rifiniture interne di pregio .*

*Si rileva come sul vialetto di accesso al fabbricato della particella 399 [REDACTED] Lo stesso è utilizzato come via di accesso anche da un altro fabbricato insistente sul terreno identificato dalla particella 287 . Confinato e situato nella parte retrostante il terreno (particella 399). Il fondo ( part 287, di proprietà di parenti del [REDACTED] in cui è costruito un fabbricato) , non ha libero accesso alla via pubblica ubicata in c.da Falcia . Si precisa che non si è rilevata nessuna servitù trascritta di passaggio, sul fondo servente particella 399 [REDACTED] a favore della particella di terreno interclusa identificata con la particella n 287 in cui insiste un fabbricato.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala interna , ha un'altezza interna di 2.5 mt e in parte 5,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 399 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 317 mq, rendita 1.337,62 Euro, indirizzo catastale: c.da Falcia, piano: terra e primo, intestato [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, derivante da ampliamento del 04/08/2004 protocollo n AG01719979 in atti dal 04/08/2004 ampliamento n 6926.12004
- Coerenze o confini ;ad ovest strada pubblica c.da falcia , ad est particella 287 , ad nord particella 576 , a sud 396.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2004.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura automatico con motorino elettrico

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : singola anta battente realizzati in legno laccato bianco	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizi con coibentazione in assente	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in silicati di potassio	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in blocchi di pietra e massetto in calcestruzzo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Marmi. In parte marmi, ceramica tipo gres	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta battente realizzato in alluminio	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in gres	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : interna - ad l con rivestimento in marmo		★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio e video	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli radianti. In parte è previsto l'utilizzo di un solare termico con pannelli fotovoltaici posizionati sul tetto	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in autonoma e autoclave		★★★★★☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>scale interne</i> : scala a unica rampa realizzate in c.c.a e rivestimento in marmo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a.	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>travi</i> : costruite in c.a.	buono	★★★★★☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[195,00 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 596461 registrata in data 14/05/2019

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
villetta	317,00	x	100 %	=	317,00
verande	24,00	x	30 %	=	7,20





corte di pertinenza terreno	960,00	x	10 %	=	96,00
<b>Totale:</b>	<b>1.301,00</b>				<b>420,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### **Procedimento sintetico monoparametrico. valore di mercato**

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;

**$VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione.}$**

**Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:**

- A) determinazione della superficie commerciale**
- B) determinazione del valore unitario**
- C) stima dei coefficienti di differenziazione**
- D) Calcolo del valore reale**

#### **A) superficie commerciale; ai sensi delle norme un ex 10750/2005**

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato dell'appartamento.

**Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;**

- A) la superficie netta calpestabile**
- B) superficie dei muri interni**
- C) 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti**
- D) la superficie di balconi e terrazze patii, giardini**





**E) superficie lorda di arere di pertinenze**

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

superficie calpestabile e muri interni 100%

superficie muri perimetrali 50%

Balconi 30%

giardini di ville 5 %

corte 10%

**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 , o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it**

**i valori desunti sono i seguenti;**

OMI euro/mq min €/mq 500,00 max 750,00 €/mq

immobire .it min €/mq 500,00 max 750,00 €/mq

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

agenzie imm. min €/mq 700,00 max 1200,00 €/mq

**Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 900,00**

**C) Coefficienti di differenziazione**

**Comodi positivi ;**

**La villetta oggetto di stima si trova ubicata in una buona zona periferica a circa un km dal centro abitato di Grotte . E' costruita con ottima qualità edilizia con area interna con giardino e posto auto delimitata . Si considera come comodo positivo ,dell'immobile , la tipologia costruttiva per casa singola a villetta in zona residenziale nella vicinanza della città di Grotte con rifiniture ottime , ed area giardino interna, parcheggio auto delimitato e recintato**

**per tali motivi si terra conto delle caratteristiche su indicate;**

**- nei coefficienti utilizzati si terra conto dell'area esclusiva di pertinenza;**

**- si applichera il coefficiente di differenziazione per la tipologia edilizia casa singola tipologia signorile. coeff. 1,20**

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 buona zona residenziale a pochi mt dalla città di Grotte,;**

che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coefic. utilizzato 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80 1.10

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70 coefficiente utilizzato 1.10

**coefficienti di riferimento ( 0,90 x 1,10 x1,1 )**

**Coefficienti intrinseci**

**Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura , rifinitura , qualità edilizia , e piano possibilità di parcheggio , privacy , pertinza esclusiva .**

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 1,20



coeffi. piano piano terra 1,10 senza ascensore 0,95  
coefficen. dimensioni monocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq  
0.90 coeff. 0,90  
coefficiente manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 coefficiente  
1.05  
parcheggio su area privata 1,05  
impianto autonomo 1,0

**coefficienti ( 1,20 x 0,95 x 0,90 x 1,05 x 1,05 x 1,00)**

**CD ) 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 proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

**VU = euro/mq 900,00 (x 0,90 x 1,10 x 1,10 x 1,20 x 0,95 x 0,90 x 1,05 x 1,05 x 1,1) = euro/mq 1.108,00**

**Valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova è di €/mq 1.108,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 420,20 x 1.108,00 = **465.581,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 465.581,60**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 465.581,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	420,20	0,00	465.581,60	465.581,60
				<b>465.581,60 €</b>	<b>465.581,60 €</b>

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: € 465.581,60**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**



Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 69.837,24</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 395.744,36</b>

data 16/05/2019

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi

