



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

217/2107

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Monte Paschi di Siena spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Beatrice Ragusa

CUSTODE:
Avv. Simone Landri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Architetto 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 217/2107

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a PALMA DI MONTECHIARO via Mercadante n. 59, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il magazzino con destinazione di deposito, è in mediocre stato di conservazione e manutenzione, necessitano delle opere edili di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'immobile è posto al piano terra, con accesso dalla via Mercadante n.59 per mezzo di un infisso a due ante, si trova diviso in due vani, posti e collegati da un piccola scala composta da tre gradini. Si trova rifinito con un pavimento in marmette di cemento e battuto di cemento, i muri sono rifiniti in intonaco civile e in calce, i muri portanti sono realizzati in pietrame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt media. Identificazione catastale:

- foglio 27, particelle graffate 2414 - 2427, subb. 2-2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 112,31 Euro, indirizzo catastale: via Mercadante N 61, piano: terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987
- *Mappali Terreni Correlati*
Codice Comune G282 - Sezione - Foglio 27 - Particella 2414

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.380,00
Data della valutazione:	04/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori i *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietari.



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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/10/2005 ai rogiti del Notaio Giuseppe Sarzana da Licata ai nn. Rep. 19925, di repertorio, iscritta il 20/10/2005 a Agrigento ai nn. ai 27281/ 7345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €150.000,00

Importo capitale: € 75.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare del 09/10/2017, trascritto il 17/11/2017, ai NN. 17597/14753 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento.

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 ***

per la quota di per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 a firma di Notaio Giuseppe Sarzana di Licata ai nn. Rep.19924 di repertorio, trascritto il 20/10/2005 a Agrigento ai nn. 27280/17969.

Da potere di Amato Angela nata a Palma di Montechiaro il 25/11/1939, Amato Gaetana nata a Palma di Montechiaro il 14/03/1943, Amato Giuseppe nato a Palma di Montechiaro il 13/12/1952, Amato Carmelo nato a Palma di Montechiaro il 21/11/1956, Amato Giovanna nata a Palma di Montechiaro il



20/10/1954, Amato Gioacchino nato a Palma di Montechiaro il 17/03/1959, Amato Filomena nata a Palma di Montechiaro il 10/03/1962 (per la quota di 1/7 ciascuno di essi).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Ai suddetti danti causa detti immobili risultano a loro volta pervenuti come segue: - per la quota indivisa di 2/21 a ciascuno dei predetti, in forza della successione legittima apertasi in morte di Vitello Rosaria nata a Palma di Montechiaro il 20/09/1920 e deceduta il 29/01/2001 la cui relativa Denuncia di Successione (Den.N.223 Vol.146) risulta trascritta in data 20/04/2002 ai NN. 6996/6244; per la quota di 1/21 a ciascuno degli stessi fratelli Amato per altra successione legittima apertasi in morte del padre Amato Salvatore nato a Palma di Montechiaro il 22/02/1915 deceduto il 28/04/2001 la cui relativa Denuncia di Successione (Den. N.431 Vol. 146) risulta trascritta il 02/09/2002 ai NN.15753 / 13919 con precisazione che, la quota di proprietà del citato de cuius era pari a 7/21 ossia a 1/3 per essere detta quota allo stesso pervenuta in forza della successione del coniuge Vitello Rosaria, come sopra descritta. Detti immobili erano pervenuti, a sua volta alla originaria proprietaria Vitello Rosaria con atto di compravendita del 06/11/1969 ai rogiti del Notaio Giovanni Incardona di Palma di Montechiaro, Rep.6511, atto che risulta trascritto il 19/11/1969 ai NN. 1980/17593. Detta vendita avveniva da potere di Lombardo Giuseppa o Giuseppina nata il giorno 01/01/1912 ed aveva ad oggetto: "un corpo di case in Via Merendante composto da due vani a P.T. intercomunicanti, di una sala d'ingresso due camere una cucina un gabinetto e un terrazzo al piano 1°. I vani terrani sono sottostanti alle camere ed uno dei vani di primo piano ha area soprastante libera mentre gli altri sono sottostanti a case di secondo piano di Condello Calogero".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile è stato iniziata in data anteriore il 1°settembre 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Nel piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona omogena "A" o centro storico del PRG del comune di Palma di Montechiaro, successivo capitolo "considerazioni sul progetto di piano", ed anche in parte al capitolo sulle "osservazioni-opposizioni".

Zone "A" - Centro storico urbano

In questa zona ricade l'agglomerato urbano seicentesco ed i tessuti edilizi di saturazione dell'Ottocento e del Novecento.

E' interamente considerata "zona di recupero" e per essa è prevista la salvaguardia fisico-morfologica, adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative e ricettive.

Nella zona "A", le previsioni del piano regolatore generale si attuano attraverso la formazione



di piani particolareggiati esecutivi ed in assenza di questi sono consentiti unicamente interventi manutentivi, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non prevedano integrale demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti.

Per gli interventi di iniziativa sia pubblica che privata, si applicano le agevolazioni previste dalla legge n. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali.

Nell'ambito delle destinazioni residenziali sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili purché siano rispettati i caratteri tipologici originari dell'edificio.

Per le altre prescrizioni e interventi si rimanda alla lettura dell'art. 14.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

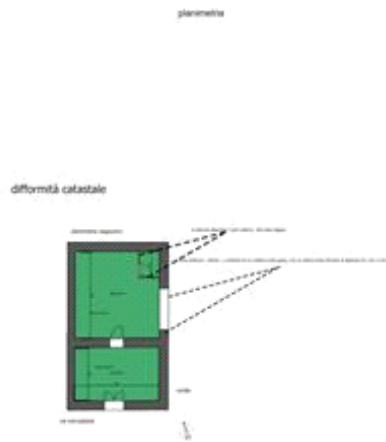
Sono state rilevate le seguenti difformità: si è realizzato un vano bagno all'interno del magazzino e si è sostituito la porta finestra di dimensioni 1,20 mt. x 2,30 mt. con un infisso (portone garage) di 2,50 mt. x 2,40 mt.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione del vano del bagno realizzato, con la rimozione dell'infisso in ferro di 2,50 mt. x 2,40 mt. con la collocazione di una porta finestra di mt. 1,20 x 2,30 mt. in conformità alla planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- LAVORI EDILI: € 4.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PALMA DI MONTECHIARO VIA MERCADANTE N. 59

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PALMA DI MONTECHIARO via Mercadante n. 59, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

Il magazzino con destinazione di deposito, è in mediocre stato di conservazione e manutenzione, necessitano delle opere edili di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'immobile è posto al piano terra, con accesso dalla via Mercadante n.59 per mezzo di un infisso a due ante, si trova diviso in due vani, posti e collegati da un piccola scala composta da tre gradini. Si trova rifinito con un pavimento in marmette di cemento e battuto di cemento, i muri sono rifiniti in intonaco civile e in calce, i muri portanti sono realizzati in pietrame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt media. Identificazione catastale:

- foglio 27, particelle graffate 2414 - 2427, subb. 2-2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 112,31 Euro, indirizzo catastale: via Mercadante N 61, piano: terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987
- *Mappali Terreni Correlati*
Codice Comune G282 - Sezione - Foglio 27 - Particella 2414

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Licata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio

mediocre 



municipio

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 115 km 3

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: scarso 

servizi: mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno pessimo 

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento scarso 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura scarso 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera molto scarso 

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	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato del magazzino.

SVILUPPO E VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico del valore medio.

Valore di mercato con procedimento sintetico del 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 OMI presso l'Agenzia dell'Entrate o operatori specializzati quali, Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti:

OMI	min €mq 380,00	max 500,00 €mq
Casa.it	min 350,00 €mq	max 500,00 €mq
agenzie imm.	min 400,00 €mq	max 550,00 €mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 400,00 = 26.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	67,00	0,00	26.800,00	26.800,00
				26.800,00 €	26.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.800,00

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: € 3.420,00

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: € 19.380,00

data 04/08/2020

il tecnico incaricato
Architetto VINCENZO LIUZZI

