



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

261/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2017

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 261/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Deposito commerciale sito in Porto Empedocle in contrada Inficherna, con accesso dalla strada statale ss 115, per una superficie commerciale di circa **246,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il magazzino ha destinazione commerciale, ha accesso dalla ss 115, è composto da un grande locale di circa 246 mq. dotato di ripostiglio -bagno, ed sopplaco calpestabile di altezza 1,90 mt. in cui sono localizzati gli uffici.

Le rifiniture sono in buono stato di conservazione, il pavimento è in marmette di cemento, i muri sono intonacati in malta d'intonaco civile, gli infissi sono in metallo e in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1379 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 246 mq, rendita 3.866,28 Euro, indirizzo catastale: contrada inficherna, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 07/10/2016 protocollo n. AG0125070 varazione del classamento n. 43778/2016
Coerenze: via Diaz , via Generale Giardino , part. 549, part. 60
- ● **Il pignoramento dell'immobile è stato effettuato sul sub. 2 della particella 1379.**
- **Alla data odierna l'immobile è censito con il sub. 13 della particella 1379 del foglio di mappa 23 del comune di Porto Empedocle.**
-
- **Cronistoria catastale:**
- **La particella 1379 sub. 13, nasce dalla soppressione dalla particella 1379 sub. 2.**
- **In data 23/10/2015 la particella 1379 sub. 13 nasce dalla soppressione del sub 2 ,che è stato variato per cambio destinazione d'uso con protocollo n.ag 104780 in atti dal 23/10/2015; magazzino negozio n.15536.1/2015. Cambio di destinazione d'uso magazzino-negozio.**
- **In data 07/10/2016 il sub 13 è stato variato, derivante da variazione del classamento del 07/10/2016 protocollo n. Ag 0125070 in atti dal 07/10/2016 variazione di classamento n.43778.1/2016.(varazione di classamento)**
-
- **La particella 1379 sub 2 è stata costituita dalla soppressione della particella 395 sub 2 dati derivanti da variazione del 10/04/2007 protocollo n.ag 0189347 in atti dal 10/04/2007 variazione per modifica identificativo allineamento mappe n.4555.2/2007(n.4555.2/2007).**
-
- **L'immobile si trova ubicato all'interno del triangolo fiduciali delimitato dai punti fiduciali P08/0230/F299, P06/0230/F299,P 04/0230/F299, del foglio 23, del territorio del Comune di Porto Empedocle. l'immobile è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.**



L'intero edificio sviluppa sette piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 246,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 352.247,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 299.410,29 |
| Data della valutazione: | 17/02/2017 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data (03/02/2017) del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla *** DATO OSCURATO ***

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**, iscritta il 22/12/1994 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 1643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/09/1995 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 1021, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da idecreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Agrigento il 5 settembre 1995.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Sentenza di fallimento, trascritta il 18/10/2001 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 15787 part.a favore di *** DATO OSCURATO *** contro O *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fallimento.

Si precisa che nella nota i beni sono stati erroneamente identificati nel foglio 24 anziché al foglio 23 della particella 395 sub .2, in merito ai quali il decreto di trasferimento numero 92 Cron. n.64 rep. del 15 gennaio 2004, trascritto ad Agrigento in data 19 gennaio 2004 al n.950 particolare, contiene ordine di cancellazione con riferimento ai beni indicati, tuttavia si rileva nel medesimo decreto un errore



materiale in quanto l'ordine è rivolto al Conservatore dei registri immobiliari di Caltanissetta anziché di Agrigento.

Pignoramento immobiliare, trascritto il 21/06/2014 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 766, 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 ***

per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 19/01/2004), trascritto il 19/01/2004 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 950, in forza di decreto di trasferimento.

L'immobile è stato acquistato con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Agrigento in data 15/01/2004 n.64/2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 19/01/2004), con atto stipulato il 22/06/1981 a firma del Notaio Guido Faravino in Porto Empedocle ai nn. 241334 di repertorio, trascritto il 22/06/1981 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 9366, in forza di atto di compravendita.

L'immobile è stato venduto da Li Volsi Rosario, Assenzio Angelo, Genova Maria Concetta, Assenzio Angelo, Catanzaro Leonarda ed acquistato in data 22 giugno 1981 da officine Siciliane srl.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: l'immobile ricade in zona b1 agglomerato urbano in cui sono previsti i piani di recupero norme tecniche di attuazione prg n.27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-91. L'immobile è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO EMPEDOCLE CONTRADA INFICHERA, FRAZIONE SULLA STRADA
STATALE SS 115, QUARTIERE INFICHERNA

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Deposito commerciale sito in Porto Empedocle in contrada Inficherna, con accesso dalla strada statale ss 115, per una superficie commerciale di circa **246,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il magazzino ha destinazione commerciale, ha accesso dalla ss 115, è composto da un grande locale di circa 246 mq. dotato di ripostiglio -bagno, ed sopplaco calpestabile di altezza 1,90 mt. in cui sono localizzati gli uffici.

Le rifiniture sono in buono stato di conservazione, il pavimento è in marmette di cemento, i muri sono intonacati in malta d'intonaco civile, gli infissi sono in metallo e in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1379 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 246 mq, rendita 3.866,28 Euro, indirizzo catastale: contrada inficherna, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 07/10/2016 protocollo n. AG0125070 varazione del classamento n. 43778/2016
Coerenze: via Diaz , via Generale Giardino , part. 549, part. 60
- **Il pignoramento dell'immobile è stato effettuato sul sub. 2 della particella 1379.**
- **Alla data odierna l'immobile è censito con il sub. 13 della particella 1379 del foglio di mappa 23 del comune di Porto Empedocle.**
- **Cronistoria catastale:**
- **La particella 1379 sub. 13, nasce dalla soppressione dalla particella 1379 sub. 2.**
- **In data 23/10/2015 la particella 1379 sub. 13 nasce dalla soppressione del sub 2 ,che è stato variato per cambio destinazione d'uso con protocollo n.ag 104780 in atti dal 23/10/2015; magazzino negozio n.15536.1/2015. Cambio di destinazione d'uso magazzino-negozio.**
- **In data 07/10/2016 il sub 13 è stato variato, derivante da variazione del classamento del 07/10/2016 protocollo n. Ag 0125070 in atti dal 07/10/2016 variazione di classamento n.43778.1/2016.(varazione di classamento)**
- **La particella 1379 sub 2 è stata costituita dalla soppressione della particella 395 sub 2 dati derivanti da variazione del 10/04/2007 protocollo n.ag 0189347 in atti dal 10/04/2007 variazione per modifica identificativo allineamento mappe n.4555.2/2007(n.4555.2/2007).**
- **L'immobile si trova ubicato all'interno del triangolo fiduciali delimitato dai punti fiduciali**



P08/0230/F299, P06/0230/F299, P 04/0230/F299, del foglio 23, del territorio del Comune di Porto Empedocle. l'immobile è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

L'intero edificio sviluppa sette piani fuori terra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Agrigento). 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 di Agrigento.



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- supermercato
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 3 km
- porto distante 1 km
- autobus distante i km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in metallo , ferro | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di cemento | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : saracinesca metallica realizzate in ferro | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in muri perimetrali realizzato in malta di gesso | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|---|----------|---------------------|
| <i>elettrico</i> : con impianto esterno , la tensione è di 220V | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---|----------|---------------------|

Delle Strutture:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>strutture verticali</i> : costruite in c.a. calcestruzzo armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>travi</i> : costruite in c.a. calcestruzzo armato | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>travi</i> : costruite in c.a. calcestruzzo armato | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

CLASSE ENERGETICA:



[50,10 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 413850 registrata in data 10/02/2017

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 |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| negozio | 246,00 | x | 100 % | = | 246,00 |
| Totale: | 246,00 | | | | 246,00 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio dei registri immobiliari di Agrigento Agenzia del territorio (27/12/2016)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

casa.it (27/12/2016)

Valore minimo: 1.040,00

Valore massimo: 1.560,00

agenzie immobiliari di Porto emepedocle (27/12/2016)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.700,00

immobiliare.it (06/02/2017)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico

La stima del valore di mercato del locale con destinazione economica negozio commerciale, sarà effettuata mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente, ed le quotazioni dell'immobile, di fabbricati simili. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superficie si ottiene il valore ordinario che potrà essere utilizzato come data iniziale della stima.



Il valore unitario ordinario 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 il valore unitario reale.

La stima si effettua quindi secondo lo schema;

$VM = \text{superficie commerciale} * \text{valore unitario ordinario} * \text{coefficienti diffe.}$

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti,

- A) determinazione della superficie commerciale;
- B) determinazione del valore unitario ordinario;
- C) stima dei coefficienti di differenziazione;
- C) calcolo valore reale.

A) Superficie commerciale;

Il calcolo della superficie commerciale vendibile sarà effettuato considerando i coefficienti per il calcolo della superficie,

- 1) Superficie calpestabile e muri divisorie interni 100%
- 2) Muri perimetrali in edifici indipendenti 100%

B) valore ordinario sarà calcolato facendo riferimento ad le quotazione dell'immobili simili per la zona ed informazione acquisite dirette sui valori di mercato;

- | | | |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| 1) agenzia del territorio omi | valore min 800,00 euro/mq | Valore max 1100,00 Euro/mq |
| 2) immobiliare .it | valore min 800,00 euro/mq | valore max 1.550,00 euro/mq |
| 3) casa.it | valore min 1040,00 euro/mq | valore max 1560,00 euro/mq |
| 4) agenzie immobiliari di Porto Empedocle | valore min 1000,00 euro/mq | valore max 1.700,00 euro/mq |

il valore medio ordinario dell'immobile oggetto di stima è euro/mq 1195,75.

C) coefficienti di differenziazione.

In particolare considerazione che l'immobile oggetto di stima è un negozio, a parità di ubicazione incidono sul valore anche in funzione della tipologia di attività commerciale.

- l'importanza della strada
- possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

Comodi positivi,

In particolare considerando che l'immobile in oggetto si trova sulla strada statale 115, strade di grande importanza, e di collegamento, in relazione, anche alla vocazione commerciale, della strada che vede l'ubicazione di diverse attività banche, bar, supermercati negozi in genere, tenuto conto anche la vicinanza di centri commerciali (città dei templi cc) ed ha pochi metri dal centro commerciale Le Rondini.

Per altro il negozio è facilmente raggiungibile per via della possibilità di un ampio parcheggio, ubicato a pochi metri.

Comodi negativi.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione e vetustà, in considerazione dell'età, lo stato e le caratteristiche costruttive e di manutenzione dello stesso.



Coefficienti di differenziazione;

- 1) Coefficiente di zona (strada) elevato 1.10 medio 1.00 scarso 0.90
- 2) coefficienti di parcheggio buono 1.10 medio 1.00 scarso 0.90
- 3) servizi e ceto sociale elevata 1.10 medio 1.00 scarso 0.90
- 4) stato conservativo e di manutenzione dell'immobile ottimo 1.10 buono 1.00 medio 0.90 sufficiente mediocre 0.80

Valore reale dell'immobile al mq = Valore medio ordinario x coefficienti di differenziazione

VM= euro /mq 1.195,75 x 1.10 x 1.10 x 1.10 x 0.90= euro/mq 1.431,90

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 246,00 x 1.431,90 = **352.247,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 352.247,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 352.247,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, agenzie: Porto Empedocle, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei Valori immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | deposito commerciale | 246,00 | 0,00 | 352.247,40 | 352.247,40 |
| | | | | 352.247,40 € | 352.247,40 € |

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: **€. 352.247,40**

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: **€. 52.837,11**

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: **€. 299.410,29**



data 17/02/2017

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

