



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

213/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa R. Musumeci

CUSTODE:

avv. Cristina Broccio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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
213/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

*villa singola con terreno pertineziale a CAMASTRA , c.da Roccalicata, della superficie commerciale di 349 mq cosi suddivisa (Villetta superficie complessiva mq 264 , il terreno circostante ha una superfice di mq 942) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).*

La villetta si trova ubicata con confine della s.s. 410 ed a pochi metri dal zona periferica della città di Camastra. L'immobile è composto da un piano sotto strada , un piano terra e un piano primo. Nel piano sotto strada sono ubicati una cantina , un garage auto e una zona lavanderia.

Al piano terra si trova un ingresso soggiorno , cucina , sala da pranzo , studio , bagno , ripostiglio e due verande.

Al piano primo ,a cui accede da una scala interna da piano terra , si trovano tra camere da letto e due bagni ed un ampia veranda - terrazzo. La villetta è circondata da un terreno pertinenziale , in cui sono piantumati alberi e fiori , per per un superficie di mq 942 .L'immobile si trova in modesto stato di manutenzione.

Necessitano degli interventi edili di ripristino , si evidenzia che nei muri di tamponamento , esterni si trovano delle lesioni , dovute ad un assestamento del terreno , adicente . Parte degli intonaci interni sono caduti è quindi necessario un intervento edile di ritrutturazione dell'unità immobiliare . Si precisa che valore di stima dell'immobile è stata effettuata per altro considerando le condizioni di degrado , in cui lon stesso si trova .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s-t-1, scala interna, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- l foglio 9 particella 261 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 263 mq, rendita 920,58 Euro, indirizzo catastale: Contrada Roccalicata, piano: S1-T-1,
- l intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
- l derivante da COSTITUZIONE del 26/10/1994 in atti dal 12/08/1998 CLASSAMENTO (n. 8348.1/1994)
Coerenze: a nord particella 269, strada via zeta ad est , con la particella 897 , ad sud con la particella 260.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	349,00 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:	€ 111.680,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 94.928,00

Data della valutazione: 19/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

convenzione matrimoniale, trascritta il 17/11/2014 ad agrigento ai nn. Registro Particolare 15528 Registro Generale 19818, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 1113 del 03/07/2014**

convenzione matrimoniale, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Corte di Appello di Palermo - Sezione Prima Civile sentenza n 535/2022 pubbl. il 29/03/2022 n RG. 1398/2020.**

Assegnazione immobile

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 30/10/2017 ad Agrigento ai nn. 6649/14025, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare del 12/09/2017, repertorio 537.**

Altre trascrizioni: Nessuna.

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:

ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1996), con atto stipulato il 27/12/1996 a firma di notaio Tredici Maria Concetta da Naro ai nn. repertorio 3042, di repertorio, trascritto il 08/01/1997 a Agrigento ai nn. 378/356. Da potere di Salvatore Cremona.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di donazione (dal 04/04/1979 fino al 08/01/1997), con atto stipulato il 03/04/1979 a firma di notaio Giovanni Incardona ai nn. rep. 18132 racc. 11385 di repertorio, registrato il 23/04/1979 a Licata ai nn. 889

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 concessione in sanatoria N. 14/95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato in c.da Roccalicata in Camastra, presentata il 26/07/1987 con il n. prot. 3266 di protocollo, rilasciata il 06/06/1995 con il n. 14/95 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera prg adeguato del 22/12/1999 n 28 norme tecniche di attuazione 11/07/2000, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 6 zona agricola E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAMASTRA VIA ZETA 7, FRAZIONE C.SA ROCCALICATA



VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

*villa singola con terreno pertineziale a CAMASTRA , c.da Roccalicata, della superficie commerciale di 349 mq cosi suddivisa (Villetta superficie complessiva mq 264 , il terreno circostante ha una superfice di mq 942) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).*

La villetta si trova ubicata con confine della s.s. 410 ed a pochi metri dal zona periferica della città di Camastra. L'immobile è composto da un piano sotto strada , un piano terra e un piano primo. Nel piano sotto strada sono ubicati una cantina , un garage auto e una zona lavanderia.

Al piano terra si trova un ingresso soggiorno , cucina , sala da pranzo , studio e bagno , ripostiglio e due verande.

Al piano primo ,a cui accede da una scala interna da piano terra , si trovano tra camere da letto e due bagni ed un ampio veranda - terrazzo. La villetta è circondata da un terreno pertinenziale , in cui sono piantumati alberi e fiori , per per un superficie di mq 942 .L'immobile si trova in modesto stato di manutenzione.

Necessitano degli interventi edili di ripristino , si evidenzia che nei muri di tamponamento , esterni si trovano delle lesioni , dovute ad un assestamento del terreno , adicente . Parte degli intonaci interni sono caduti è quindi necessario un intervento edile di ristrutturazione dell'unità immobiliare . Si precisa che valore di stima dell'immobile è stata effettuata per altro considerando le condizioni di degrado , in cui lon stesso si trova .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s-t-1, scala interna, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- l foglio 9 particella 261 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 263 mq, rendita 920,58 Euro, indirizzo catastale: Contrada Roccalicata, piano: S1-T-1,
- l intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
- l derivante da COSTITUZIONE del 26/10/1994 in atti dal 12/08/1998 CLASSAMENTO (n. 8348.1/1994)
Coerenze: a nord particella 269, strada via zeta ad est , con la particella 897 , ad sud con la particella 260.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

molto scarso



negozi al dettaglio

molto scarso



COLLEGAMENTI

superstrada distante 410 km 1km

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile si trova rifinito, con pavimento in ceramica muri intonacati in calce , infissi esterni in legno e interno in legno tamburato.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in

mediocre





ferro


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media 

infissi interni: singola anta battente realizzati in legno tamburato scarso 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente al di sotto della media 


pareti esterne: costruite in blocchi di latrizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in prospetto in calce al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in kinker mediocre 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro mediocre 

protezioni infissi esterni: doppia anta realizzate in tapparelle al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica scarso 


scale: centrale interna con rivestimento in marmo mediocre 


Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V al di sotto della media 


Delle Strutture:

fondazioni: trave rovescie costruite in c.a. al di sotto della media 

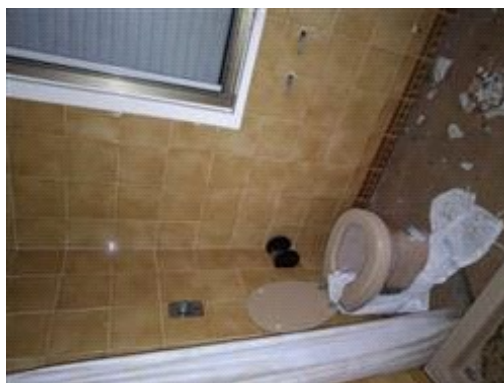
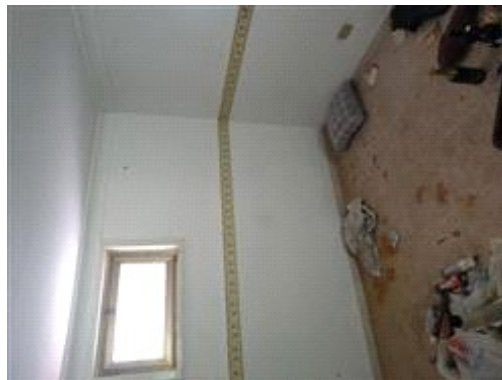
scale interne: doppia rampa realizzate in c.a. al di sotto della media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera mediocre 

strutture verticali: costruite in c.a. al di sotto della media 

travi: costruite in c.a. al di sotto della media 





CLASSE ENERGETICA:



[115,46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220516-084008-93630 registrata in data 16/05/2022

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	263,00	x	100 %	=	263,00
terreno escluso l'area di sedime del fabbricato	860,00	x	10 %	=	86,00
Totale:	1.123,00				349,00



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 28/03/2022

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE METROQUADRO

Descrizione: INFORMAZIONI GENERALI Riferimento 3161 TF Superficie 250 m2 Vani 5 locali Prezzo € 250.000 Contratto Vendita Tipologia Villino Comune Naro Contesto Civile Occupazione al rogitto Libero Data annuncio 15/10/2020 ACCESSORI Bagni 2 Camere 3 P

Indirizzo: INFORMAZIONI GENERALI Riferimento 3161 TF Superficie 250 m2 Vani 5 locali Prezzo € 250.000 Contratto Vendita Tipologia Villino Comune Naro Contesto Civile Occupazione al rogitto Libero Data annuncio 15/10/2020 ACCESSORI Bagni 2 Camere 3 Piano

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 28/03/2022

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE METROQUADRO

Descrizione: INFORMAZIONI GENERALI Riferimento B22 Superficie 120 m2 Superficie commerciale 120 m2 Vani 5 locali Prezzo € 130.000 Contratto Vendita Tipologia Villino Comune Naro Contesto Civile Data annuncio 14/02/2022 ACCESSORI Bagni 1 Camere 2 Cond

Indirizzo: INFORMAZIONI GENERALI Riferimento B22 Superficie 120 m2 Superficie commerciale 120 m2 Vani 5 locali Prezzo € 130.000 Contratto Vendita Tipologia Villino Comune Naro Contesto Civile Data annuncio 14/02/2022 ACCESSORI Bagni 1 Camere 2 Condizion

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 28/03/2022

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE METROQUADRO

Descrizione: INFORMAZIONI GENERALI Riferimento 669 TF Superficie 140 m2 Vani 5 locali Prezzo € 200.000 Contratto Vendita Tipologia Villino Comune Naro Data annuncio 23/03/2018 ACCESSORI Piano Terra, senza ascensore

Indirizzo: INFORMAZIONI GENERALI Riferimento 669 TF Superficie 140 m2 Vani 5 locali Prezzo € 200.000 Contratto Vendita Tipologia Villino Comune Naro Data annuncio 23/03/2018 ACCESSORI Piano Terra, senza ascensore

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 28/03/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare IMMOBILIARE TARGET

Descrizione: INFORMAZIONI GENERALI Riferimento 7415RV84410 Superficie 200 m2 Vani 5 locali
Prezzo € 80.000 Contratto Vendita Tipologia Villino Comune Naro Indirizzo s.s.123 km Occupazione al
rogito Libero Data annuncio 28/03/2022 ACCESSORI Bagni 1 Ris

Indirizzo: INFORMAZIONI GENERALI Riferimento 7415RV84410 Superficie 200 m2 Vani 5 locali
Prezzo € 80.000 Contratto Vendita Tipologia Villino Comune Naro Indirizzo s.s.123 km Occupazione al
rogito Libero Data annuncio 28/03/2022 ACCESSORI Bagni 1 Riscalda

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 425,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia delle entrate (04/05/2022)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 300,00

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 puo essere modificato mediante coefficienti di differenziazione , per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto

di stima ottenendo cosi 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) determinazione del valore unitario

C) stima dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale; ai sensi delle norme uni ex 10750/2005

Il parametro utilizzato della superficie commerciale e 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 indipedenti

D) la superfici 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 200,00 max 300, 00 € /mq valore medio €/mq 250,00

i

agenzie imm. min €/mq 450,0,00 max 1428,00 €/mq valore medio €/mq 939,00

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 594,00

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 Camstra. 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 Camastra 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 Camastra.

che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coeff. 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 x1,0)

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 coeff 1,20

coeffi. piano piano terra 0,90



coefficienti dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq
0.90 coeff. 0,90

coefficiente manutenzione 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 coefficiente
scadenza 0,80

parcheggio su area privata 1,05

impianto autonomo 1,0

coefficienti (1,20 x 0,90 x 0,90 x 0,80 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 594,00 (x 0.90 x 1.10 x 1.0 x (1,20 x 0,90 x 0,90 x 0,80 x 1,05 x 1,00) = euro/mq

€/mq 427,00

Si applicherà un coefficiente di deprezzamento dell'immobile del -25% , causa la condizione di degrato e abbandono dello al valore €/mq su indicato

VR= €/mq 427,00 x (-25%) = €/mq 320,00

Valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova è di €/mq 320,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 349,00 x 320,00 = 111.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 111.680,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 111.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	349,00	0,00	111.680,00	111.680,00
				111.680,00 €	111.680,00 €

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: € 111.680,00



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: **€. 16.752,00**

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: **€. 94.928,00**

data 19/05/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

