



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca MPS

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Spanò D

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VINCENZO LIUZZI

CF: LZZ VCN 71M23B602B

con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11

telefono: 0922738565

email: liuzzi_vincenzo@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **appartamento** a Canicattì via Nilde Iotti n. 54, frazione contrada Cannarozzo, della superficie commerciale di mq. **139,65** per la quota di:

▮ 500/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 100 anni, di cui 92 restanti.

▮ **500/1000 di diritto di superficie** (*** DATO OSCURATO ***) per 100 anni, di cui 92 restanti.

L'appartamento è composto da una cucina, un salone, due bagni, tre camere, ripostiglio, corridoio e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 1, scala D1, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- ▮ foglio 67, particella 658, sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita euro 570,68 indirizzo catastale: Contrada Cannarozzo, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, immobile costruito nel 1997.

1.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di mq. **23,00**.

Identificazione catastale:

- ▮ foglio 67, particella 658, sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 23, rendita euro 107,72, indirizzo catastale: contrada Cannarozzo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.948,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.948,82
Data della valutazione:	08/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



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 **legale**, stipulata il 02/07/1999 registrata il 07/07/1999 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 11358/1110, a favore di *** DATO OSCURATO ** contro *** DATO OSCURATO *** derivante da mutuo.

Importo ipoteca: lire 9.908.000.000

Importo capitale: lire 4.954.000.000

L'ipoteca grava per il diritto di superficie sui terreni censiti in catasto al foglio 67, particelle 313/305/311/300/309/346/279/281/30/287/291/293/290 su porzioni di terreno su cui insiste il fabbricato. Detta ipoteca risulta annotata in data 20 ottobre 2008 ai NN.19604/1511 di erogazione a saldo ed i NN. 19605/1512 annotata altresì di frazionamento in n.40 quote giusta atto di erogazione finale e quietanza in Notar Pecoraro del 23 Marzo 2006 rep. 67286. La suddetta ipoteca risulta ancora annotata in data 20 ottobre 2008 ai NN. 27347/2916 di altro frazionamento in quote di seguito all'atto di rettifica in Notar Paolo Trento del 04 Agosto 2008 Rep. 24423 (rettifica all'atto di erogazione e quietanza).

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/05/2003 a firma di rogito del Notaio Antonino Pecoraro , iscritta il 05/06/2003 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 11271/948, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO **derivante da mutuo.

Importo ipoteca: euro 606.232,38

Importo capitale: euro 303.118,49

Ipoteca grava per il diritto di superficie sui terreni censiti in catasto al foglio 67 particelle 313/305/311/300/309/346/279/281/30/287/291/293/290 su porzioni di terreno su cui insiste il fabbricato. Detta ipoteca risulta annotata in data 21 Luglio 2006 ai NN.19604/1511 di erogazione a saldo ed i NN. 19605/1512 annotata altresì di frazionamento in n. 40 quote giusta atto di erogazione finale e quietanza in Notar Pecoraro del 23 Marzo 2006 rep. 67286. La suddetta ipoteca risulta ancora annotata in data 20 ottobre 2008 ai NN. 27347/2916 di altro frazionamento in quote di seguito all'atto di rettifica in Notar Paolo Trento del 04 Agosto 2008 Rep. 24423 (rettifica all'atto di erogazione e quietanza). Detti atti di erogazione finale dei suddetti mutui in Notar Pecoraro sono stati oggetto di atto di modifica ricevuto dal Notaio Paolo Trento in data 4 Agosto 2008 rep. 24423 annotati entrambi il 20 ottobre 2008 ai NN. 27347/2916 e 27348/2917 al solo fine di trasferire le quote di mutuo e quindi l'ipoteca già accesa sugli immobili, dopo l'esatta individuazione catastale di tali immobili effettuata con l'atto a rogito dello stesso Notar Trento del 04 agosto 2008, nonchè del successivo atto sopra citato dello stesso notaio Trento del 26 settembre 2008 rep. 24658 i cui annotamenti risultano eseguiti il 30 ottobre 2008 ai nn. 28735/3084 ed ai nn. 28736/3085, con precisazione che, la particella 658 sub. 28 che identifica il vano garage assegnato agli odierni debitori con atto 28 agosto in Notar Trento è derivato detto subalterno dalla soppressione dei subalterni 4-5-7 di detta particella 658.

Ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** derivante da mutuo.

Importo ipoteca: euro 127.926,38

Importo capitale: euro 63.693,19

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2008 a firma di rogito del Notaio Paolo Trento ai nn. 24658/ di



repertorio iscritta il 30/03/2016 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 28735/3084, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** derivante da mutuo.

Importo ipoteca: euro 127.929,38

Importo capitale: euro 63.963,19

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2008 a firma di atto a rogito del Notaio Paolo Trento, iscritta il 30/10/2008 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 28736/3085, a favore di *** DATO OSCURATO ** contro *** DATO OSCURATO *** derivante da mutuo.

Importo ipoteca: euro 15.155,92

Importo capitale: euro 7.577,96

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 10/04/2013 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 7725/6429, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** derivante da mutuo.

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 1/1 in regime di comunione dei beni (dal 03/10/2008), con atto stipulato il 28/08/2008 a firma di rogito del Notaio Paolo Trento ai nn. 24538/6134 di repertorio, trascritto il 03/10/2008 a conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 25631/18200.

Gli immobili appartengono per diritto di proprietà superficiaria per la quota indivisa di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di esproprio, trascritto il 01/10/2003 a conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 16542/18973, in forza di esproprio.

Al comune di Canicattì il lotto di terreno in cui sono edificati gli immobili Lotto 19 era pervenuto in seguito ad esproprio di pubblica utilità del 04 marzo 2003 giusta determina n. 442, nei confronti di Portannese Anita, Portannese Silvana e Stubenazi Erika Katharina.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di concessione (dal 07/02/1997 fino al 03/10/2003), trascritto il 11/04/1997 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 7372/6623, in forza di concessione.

Alla società cooperativa La Bussola gli immobili erano pervenuti per edificazione effettuata, nell'ambito della realizzazione di un vasto Piano di Edilizia Economica Popolare unitamente all'intero complesso nella quale gli immobili pignorati sono compresi su un area censita in Catasto foglio 67 particella 658 estesa are 24.61 generata tale particella dalla soppressione e fusione, con vari frazionamenti dalle originarie particelle 287/290/921/293, terreno che è individuato come lotto "L19". Il suddetto terreno era pervenuto alla Società Cooperativa La Bussola con atto di costruzione di diritti reali a titolo gratuito del 10 gennaio 1997 a rogito del Notaio Antonino Pecoraro trascritto il 07 Febbraio 1997 ai nn. 2386/2149, con tale atto si assegnava alla Cooperativa l'area per il diritto di



superficie, area necessaria per la realizzazione del programma costruttivo annesso a contributo regionale per la realizzazione di n. 40 alloggi sociali.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di enuncia Successione (dal 13/02/1997 fino al 01/10/2003).

Alle suddette dante causa il lotto di terreno in cui insiste il fabbricato era pervenuto in forza di successione apertasi in morte di Portannese Diego per le particelle di terreno censite in catasto n. 287 (ex part. 59) foglio 67, particella 290 (ex particella 60), la particella 291 (ex particella 31) la particella 293 (ex particella 62). Detta successione non risulta ne trascritta ne volturata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione N. 27, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata da comune di Canicattì il 11/04/1997 con il n. 7372/6623 di protocollo.

Concessione N. 94, intestata a *** DATO OSCURATO *** rilasciata da comune di Canicattì il 20/11/1998 con il n. 21076/18993 di protocollo.

Concessione edilizia N. 55, intestata a *** DATO OSCURATO *** rilasciata da comune di Canicattì il 24/06/2005. Concessione edilizia N. 38, intestata a *** DATO OSCURATO *** rilasciata da comune di Canicattì il 17/06/2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Gli immobili ricadono in zona C3.2 o area di edilizia residenziale pubblica assoggetta al PEEP del vigente Piano Regolatore Generale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Gli immobili risultano conformi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Gli immobili risultano conformi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Gli immobili risultano conformi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



Gli immobili risultano conformi

BENI IN CANICATTI' VIA NILDE IOTTI 54, FRAZIONE CONTRADA CANNAROZZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a Canicattù via Nilde Iotti n. 54, frazione contrada Cannarozzo, della superficie commerciale di mq. **139,65** per la quota di:

- 1 500/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 100 anni, di cui 92 restanti.
- 1 500/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 100 anni, di cui 92 restanti.

L'appartamento è composto da una cucina, un salone, due bagni, tre camere, ripostiglio, corridoio e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 1, scala D1, ha un'altezza interna di mt. 2,80 - Identificazione catastale:

- foglio 67, particella 658, sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita euro 570,68 indirizzo catastale: Contrada Cannarozzo, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro vicino è Agrigento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti in parte i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale
palestra

nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Delle Strutture:

<i>fondazioni</i> : costruite in c.a.	al di sotto della media	
<i>travi</i> : costruite in c.a.	al di sotto della media	
<i>solai</i> : c.a.		
<i>scale interne</i> : c.a. realizzate in marmo	nella media	
<i>balconi</i> : costruiti in c. a	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : anta battente realizzato in legno	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	nella media	
<i>infissi interni</i> : doppi anta battente realizzati in alluminio con tapparelle in plastica	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in gesso		

Rivestimenti: ubicazione, cucina bagno ceramica Degli Impianti:

<i>idrico</i> : sottotraccia	al di sotto della media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia 230 v	al di sotto della media	

Ascensore : tipo a fune

Citofano ; tipologia audio

CLASSE ENERGETICA:

Classe energertica F indice prestazionale Kmh/mq. 78,77
Numero certificato n.658 rilasciato il 15/03/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

Descrizione	consistenza		Indice		commerciale
Appartamneto	125,00	X	100 %	=	125,00
Muri perimetrali	14,00	X	50 %	=	7,00
Balconi	25,50	X	30 %	=	7,65
Totale:	164,50				139,65

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di mq. **23,00**.

Identificazione catastale:

foglio 67 particella 658 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 107,72 Euro, indirizzo catastale: contrada Cannarozzo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Canicattì

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.250,00

borsino immobiliare (07/03/2016)

Valore minimo: 662,00

Valore massimo: 891,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari (07/03/2016)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 920,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,65	x	1.020,00	=	142.443,00
Valore superficie accessori:	23,00	x	700,00	=	16.100,00
					158.543,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): . **158.548,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.948,82**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Canicattì, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, agenzie: Canicattì, osservatori del mercato immobiliare Canicattì, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	139,65	23,00	158.548,00	150.948,82
				158.948,00 €	150.948,82 €

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: **€. 150.948,82**

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: **€. 22.648,00**

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: **€. 128.305,58**

data 08/03/2016

il tecnico incaricato
Arch. V. Liuzzi

