



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 220/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Dovalue spa

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

CUSTODE:

Avv . Valeria Ciancimino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2022

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

PEC: vincenzo.liuzzi@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Architetto VINCENZO LIUZZI

Pagina 1 di 9



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2018

## LOTTO 1

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

**A**

**deposito commerciale** a CAMPOBELLO DI LICATA Via Montenero 106, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Costituito da unico vano, si trova in sufficiente stato di conservazione e vetustà, il pavimento è realizzato in marmette di cemento i muri sono rifiniti con intonaco in calce, gli infissi sono realizzati in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt..  
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1105 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, consistenza 51 mq, rendita 649,70 Euro, indirizzo catastale: corso Montenero n. 106, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: particella 1106, via Palestro, corso Montenero, via Mentana

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1971.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>51,00 m<sup>2</sup></b>
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>€. 30.738,72</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 26.127,91</b>
Data della valutazione:	<b>09/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla figlia del debitore.

### 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 26/02/1996 a firma di notaio Abbruscato Salvatore ai nn. rep.35320 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Agrigento ai nn. 21683/1475, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 61.974,83

Importo capitale: € 20.658,28

Ipoteca in rinnovazione dell' iscrizione n. 230 del 02/03/1996

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento trascritto il 24/07/2021 a Agrigento ai nn. 18326/15507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 31/07/2018 n. rep. 2251.

Si precisa che \_\_\_\_\_ è deceduto il 13/06/2006 ed è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'avv. Calogero Orlando con domicilio in Ravanusa via Lincoln n.94.

pignoramento, trascritto il 29/05/2020 a Agrigento ai nn. 8277/5148, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento del 11/05/2020 numero di rep. 679/2020.

### *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 atto di compravendita (dal 04/09/1958), con atto stipulato il 04/09/1958 a firma di notaio Lo Leggio Giuseppe, trascritto il 29/09/1958 a Agrigento ai nn. 14374/13086.

Da potere di Savarino Rocco, Gibella Francesca

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione di lavori edili N. **1118**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione a primo piano e l'ammodernamento a piano terra, presentata il 25/05/1971, rilasciata il 05/06/1971, agibilità **non** ancora rilasciata

Richiesta di sanatoria edilizia ai sensi del D.L. N. 649/94 N. 1953 di protocollo, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di avere realizzato il piano terra ed il primo piano in difformità alla licenza edilizia n. 1118 del 5.6.1971 rilasciata dal comune di Campobello di Licata , presentata il 24/02/1995, agibilità **non** ancora rilasciata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente del comune di Campobello di Licata l'immobile ricade in zona omogenea "B".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di urbanizzazioni per permesso di costruire in sanatoria: €2.615,28

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAMPOBELLO DI LICATA VIA MONTENERO 106

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a CAMPOBELLO DI LICATA Via Montenero 106, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Costituito da unico vano, si trova in sufficiente stato di conservazione e vetustà, il pavimento è realizzato in marmette di cemento i muri sono rifiniti con intonaco in calce, gli infissi sono realizzati in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt.. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1105 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1,



consistenza 51 mq, rendita 649,70 Euro, indirizzo catastale: corso Montenero n. 106, piano:  
terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: particella 1106, via Palestro, corso Montenero, via Mentana

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1971.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

scuola elementare

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 15 km ss n 640

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in ferro

★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* anta battente realizzati in legno tamburato

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in marmette di cemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

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

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in muratura. muratura di pietra rotta calcarea

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



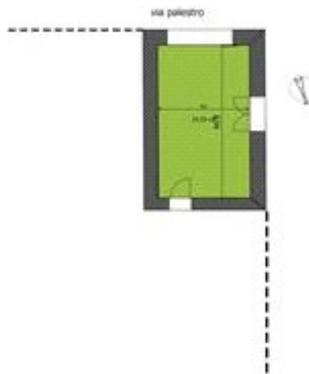
[112,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20221107-084010-48193 registrata in data  
28/10/2022

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	
magazzino	51,00	x	100 %	=	51,00
<b>Totale:</b>	<b>51,00</b>				<b>51,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi geo pio agenzia delle entrate (24/07/2021)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Procedimento sintetico mono parametrico.

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) individuazione dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale;

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) la superficie dei muri interni

C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

D) la superficie di balconi e terrazze patii, giardini

E) la superficie lorda di aree di pertinenza

I Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

sono; la superficie calpestabile e i muri interni computati al

100% la superficie dei muri perimetrali è computata al 50%

I balconi sono computati al 30%

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;

agenzie imm. min €/mq 750,00 max 1.100,00 €/mq

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 850,00

C) Coefficienti di differenziazione

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,

I Coefficienti estrinseci (di zona) che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo sono;

zona centrale 1 .00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70 il coefficiente individuato è 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il coefficiente individuato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70 il coefficiente individuato è 1.00

rifinitura mediocre il coefficiente individuato è 0.90

con difficoltà di parcheggio su suolo pubblico il coefficiente individuato è 0.95

I coefficienti individuati sono ( 0.90 x 1.00 x 1.00 x 0.90 x 0.95)

D) 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 ;

$VU = \text{Valore ordinario} \times \text{coefficienti di differenziazione}$

$VU = \text{euro/mq } 850,00 \times (0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 0,95) = \text{euro/mq } 654,00$

Il Valore unitario reale sarà di euro/mq 654,00 tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi



positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 654,00 = 33.354,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 33.354,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 33.354,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Canicatti, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, agenzie: Campobello di Licata, osservatori del mercato immobiliare Campobello di Licata, ed inoltre: OMI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	51,00	0,00	33.354,00	33.354,00
				<b>33.354,00 €</b>	<b>33.354,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.615,28

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.738,72

**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: €. 4.610,81

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: €. 26.127,91

data 09/11/2022

il tecnico incaricato  
Architetto VINCENZO LIUZZI

