

Espropriazioni immobiliari N. 24/2016 promossa da:
Intesa San Paolo s.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO

AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa San Paolo

S.p.A.

DEBITORE:

Soggetto A e Soggetto B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE:

Dott.ssa M. A. Cultrera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23.01.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali

con studio in Agrigento viale della Vittoria n. 263,

cellulare: 3388140054

fax: 0922 22303

e-mai: claspi@libero.it

pec: claudiaspitali@archiworldpec.it

C.F. SPTCLD77C44A089S

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali

Pag. 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2016

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA


LOTTO 1 – LOTTO 2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**LOTTO 1**

Immobile sito in Canicattì (AG), C.da Aquilata, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di Soggetto A e Soggetto B.

Immobile adibito ad abitazione, situato al piano terra di un fabbricato (fg 39 part. 1575), prende accesso da scala e corridoio in comune con altro immobile, composto da soggiorno/cucina, 4 camere, 2 bagni, ripostiglio, veranda e balcone.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,70.

Confinante con proprietà di altri e con corte del fabbricato di cui fa parte, in comune con altri proprietari.

Identificato al catasto dei fabbricati al foglio 39 particella 1575 sub 6, categoria A/3, classe 2, 10 vani, sup. catastale totale mq 157, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: Contrada Aquilata piano: T, intestato a Soggetto A e Soggetto B.

LOTTO 2

Immobile, sito in Canicattì (AG), C.da Aquilata, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di Soggetto A e Soggetto B.

Immobile adibito ad esigenze speciali di attività commerciale (tappezzeria salottificio), situato al piano secondo e terzo di un fabbricato (fg 39 part.1575); prende accesso da portico, corpo scala e ascensore in comune con altri immobili.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,75.

Confinante con proprietà di altri e con corte del fabbricato di cui fa parte, in comune con altri proprietari.

Identificato al catasto dei fabbricati al foglio 39 particella 1575 sub 11(ex sub 9), categoria D/8, rendita 3.804,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Aquilata piano: 2-3, intestato a Soggetto A e Soggetto B.



Espropriazioni immobiliari N. 24/2016 promossa da:
Intesa San Paolo s.p.a.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zone agricole, i principali centri limitrofi sono Canicatti (AG) distante circa 7,00 km, Naro (AG) distante circa 15,00 km, Agrigento distante circa 27,00 km, Caltanissetta distante circa 35,00 km.
Collegamenti pubblici (km):	SS 122, SS 640

3. STATO DI POSSESSO

Lotto 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Soggetto A e Soggetto B.

Lotto 2

Alla data del sopralluogo risulta adibito ad attività lavorativa del soggetto B.

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 in data 18/01/2006 ai NN. 1857/462 nascente da atto di mutuo fondiario, atto Notaio Pecoraro Antonino del 05/01/2006 n.66552/21546 di rep, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del soggetto A e $\frac{1}{2}$ di proprietà del soggetto B, importo totale di € 460.000,00, importo capitale € 230.000,00 durata 15 anni.

Ipoteca volontaria iscritta in data 14/05/2010 ai NN. 11714/1577 nascente da atto di mutuo

tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali
Pag. 3 di 11

Espropriazioni immobiliari N. 24/2016 promossa da:
Intesa San Paolo s.p.a.

fondario, atto Trento Paolo del 11/05/2010 n. 27106/7847 di rep, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A., gravante sulla quota di ½ di proprietà del soggetto A e ½ di proprietà del soggetto B, importo totale di € 150.000,00, importo capitale € 75.000,00 durata 10 anni.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento trascritto il 18/02/2016 ai nn. 2413/2099 a favore della INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro Soggetti A e B.

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. ATTUALI PROPRIETARI:

Soggetto A e B (in comunione di beni) e Soggetto C, atto compravendita terreno Notaio Abbruscato Salvatore, n.49544/20806 di rep. del 26/01/2007, trascritto in data 29/01/2007 ai nn. 2986/2332;
Soggetto A e B (in comunione di beni) e Soggetto C, atto di divisione Notaio Pecoraro Antonino n.36940/12950 di rep. del 07/08/1997, trascritto in data 05/09/1997 ai nn. 13929/12543;
Soggetto A e B (in comunione di beni) e Soggetto C, atto di ricognizione di diritti reali, Notaio Pecoraro Antonino, n.65075/20991 di rep. del 23/06/2005, trascritto in data 20/07/2007 ai nn. 17752/11606.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Soggetto D e E, giusto Atto di Vendita del 02/06/1988 del Notaio Mario Marino rep. 8477/1561 trascritto ad Agrigento il 11/06/1988 ai nn. 9444/8219

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di stima risulta munito di regolare Concessione Edilizia:
Concessione Edilizia n.45/93, rilasciata dal Comune di Canicatti al Soggetto D ed E, per la costruzione di due manufatti edilizi ai sensi dell' art.22 della L.R. 71/78;
Concessione Edilizia n. 80 del 30/06/2000, in variante alla concessione n. 45/93, rilasciata al soggetto B e al soggetto C, per aumento edilizio e di volume, modifiche interne e di prospetto che determinano un complesso per la lavorazione dell'uva ai sensi dell'art. 22 L.R. 71/78 e ss.m.i., composto da piano

Espropriazioni immobiliari N. 24/2016 promossa da:
Intesa San Paolo s.p.a.

seminterrato, piano terra/rialzato, piano primo e secondo;

Concessione Edilizia n. 23/2005, in variante alla concessione n.80/2000, rilasciata dal Comune di Canicattì al Soggetto B e al Soggetto C, per modifiche distributive interne ed alla copertura.

L'immobile ha subito un mutamento di destinazione d'uso senza alcuna autorizzazione dalle amministrazioni competenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CONFORME,

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile sito in Canicattì (AG), C.da Aquilata, censito in catasto: al foglio 39 particella 1575 sub 6, categoria A/3, classe 2, 10 vani, sup. catastale totale mq 157, rendita 723,04 Euro.

L'immobile è situato al piano terra di un edificio, con ingresso comune condominiale, composto da soggiorno/cucina, 4 camere, 2 bagni, ripostiglio, veranda e balcone; per una superficie commerciale complessiva, di circa mq 138,00.

Caratteristiche costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: piana e a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: discrete.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete

tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali

Pag. 5 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Espropriazioni immobiliari N. 24/2016 promossa da:
Intesa San Paolo s.p.a.

Rognatura:

di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa imhoff; ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

CLASSE ENERGETICA:

F

[77,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. A01 del 20.01.2017 ID 406046 registrata in data 20/01/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	127,75	x	100 %	=	127,75
Veranda fino a 25 mq	25,00	x	30%	=	7,50
Veranda oltre 25 mq	37,10	x	10%	=	3,71
Balconi	4,60	x	30%	=	1,38
Totale:	194,45				138,34

VALUTAZIONE LOTTO 1:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agencia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n.

300 comma 3, articolo 64)

L'Immobile ricade nella zona OMI R1 Abitazione – Anno 2016 semestre 1

Valore minimo: € 350,00

Valore massimo: € 500,00

Valore medio: € 425,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie" è cioè lo stesso che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. ella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione,

tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali

Pag. 6 di 11

Espropriazioni immobiliari N. 24/2016 promossa da:
Intesa San Paolo s.p.a.

della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio. Si è inoltre tenuto conto del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Inoltre è stato tenuto in conto il valore ottenuto consultando le agenzie immobiliari operanti in zona. Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quelli indicati dall'Osservatorio Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,34	x	€ 425,00	=	€ 58.794,50
RIEPILOGO VALORI CORPO:					
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):					€ 58.794,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):					€ 58.794,50

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile sito in Canicattì (AG), C.da Aquilata, censito in catasto al foglio 39 particella 1575 sub 11, categoria D/8, rendita 3.804,00 Euro.

L'immobile, situato al piano secondo di un edificio, prende accesso da corpo scala e ascensore condominiale ed è composto da un unico ambiente adibito ad esigenze speciali di attività commerciale, e da un ufficio e bagno, con lastrico solare sovrastante al piano terzo, non collegato direttamente con il piano secondo, che prende accesso anch'esso dal corpo scala e ascensore condominiale; per una superficie commerciale complessiva, di circa mq 628,00.

Caratteristiche costruttive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana e a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente e vetrate, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: n bagni, materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: alluminio e vetro,

tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali

Pag. 7 di 11

Espropriazioni immobiliari N. 24/2016 promossa da:
Intesa San Paolo s.p.a.

accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico:

tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa imhoff; ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
CLASSE ENERGETICA:

D

[175,15 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. A02 del 21.01.2017 ID 406186 registrata in data 22/01/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
immobile	610,74	x 100 %	= 610,74
Lastico solare fino a mq 25,00	25,00	x 30%	= 7,50
Lastico solare oltre mq 25,00	40,68	x 10 %	= 4,06
Balconi	18,67	x 30%	= 5,60
Totale:	695,09		627,90

VALUTAZIONE LOTTO 2:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agencia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64)

L'Immobile ricade nella zona R1 - Anno 2016 semestre 1

Valore minimo: € 350,00

Valore massimo: € 500,00

tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali

Pag. 8 di 11

Espropriazioni immobiliari N. 24/2016 promossa da:
Intesa San Paolo s.p.a.

mercato immobiliare e Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

LOTTO 1

VALORE DI MERCATO (OMV):

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,34 x € 425,00 = € 58.794,50

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.794,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5.879,45

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:

€ 52.915,05

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali
Pag. 10 di 11

Espropriazioni immobiliari N. 24/2016 promossa da:
Intesa San Paolo s.p.a.

LOTTO 2**VALORE DI MERCATO (OMV):**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie e principale: 627,90 x € 425,00 = € 266.857,50

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 266.857,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 26.685,75

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:

€ 240.171,75

Agrigento li 23/01/2017

L'Esperto Incaricato
Arch. Claudia Spitali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Claudia Spitali
Pag. 11 di 11