



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Pipitone Vitalba Marina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
GREGORIO DI TRAPANI
CF: DTRGGR88C14A0890
con studio in AGRIGENTO (AG) VIA V. EMANUELE ORLANDO 24
telefono: 3885777542
email: gregorio.ditrapani@icloud.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a PALMA DI MONTECHIARO Contrada Albanazzi 2, della superficie commerciale di **1.056,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Palma di Montechiaro in Contrada Albanazzi n.2 coordinate GPS 37°11'19.9"N 13°45'08.4"E

Il fabbricato è composto più corpi di fabbrica adiacenti composti da due elevazioni fuori terra, il piano terra occupa una superficie coperta di circa 1.000,00 mq con la presenza di un box auto di 44,00 mq circa e un vano tecnico impianti di circa 16,00 mq, uno spazio di pertinenza di 630,00 mq ad ovest e di 650,00 mq od est, mentre il primo piano è distinto in un appartamento di circa 315,00 mq circa con una superficie destinata a terrazza di circa 190,00 mq, una tettoia con struttura precaria di circa 44,00 mq e una parte soppalco con accesso dal capannone limitrofo di circa 290,00 mq.

La copertura della fabbricato antistante la viabilità è piana, il capannone retrostante a falde su due lati. Esternamente risulta rivestito con intonaco colorato a base di silicati. Il fabbricato negli anni non ha subito interventi ristrutturazione né di manutenzione straordinaria né ordinaria, infatti mostra danni evidenti sia alle murature che ai solai, molti degli oggetti presentano lesioni e armature e laterizi divelti a causa della mancata impermeabilizzazione delle superfici piane, molte delle vetrate a piano terra sono lesionate, i pilastri e la pavimentazione del piano terra risulta dissestata a causa di umidità di risalita e alla mancata impermeabilizzazione delle fondazioni. Al piano terra la parte che era dedicata all'esposizione è stata tramezzata con elementi in muratura ed elementi in legno che si presentano degradati a causa dell'umidità di risalita, nella parte deposito retrostante è allo stato grezzo a cui sono stati applicati dei pannelli in

legno per nascondere le imperfezioni il pavimento non è presente tranne che una parte in laminato di basso livello, al primo livello del capannone retrostante è un soppalco non è rifinito ed realizzato in parte in calcestruzzo in parte in acciaio come struttura e legno come elemento orizzontale. Il primo livello dedicato ad appartamento è rifinito con materiali di buon livello, i pavimenti dei locali sono realizzati in piastrelle di ceramica, mentre i muri sono rifiniti con tonachina, presenta molte lesioni e la presenza di umidità derivante dalla mancata impermeabilizzazione della copertura piana soprastante, una parte dello stesso appartamento risulta essere abusiva in quanto

la struttura precaria in legno è stata chiusa con muratura e con infissi aumentando la volumetria effettiva del fabbricato, inoltre la struttura precaria non è regolare. La copertura volume tecnico è una copertura in amianto sotto la quale il solaio in cattive condizioni, che una volta rimossa la parte in amianto necessita di lavori di rifacimento delle pendenze e impermeabilizzazione. Tutti gli oggetti sono in cattive condizioni e si presentano con struttura ammalorata che ha fatto nel tempo cadere la parte in laterizio.

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di cattiva manutenzione e gravato da abusi edilizi che lo rendono non commercializzabile se non attraverso la demolizione delle parti abusive e il pagamento degli oneri necessari alla Sanabilità dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 195 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.005,20 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ALBANAZZI SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

A.1 altro terreno, composto da Area pavimentata con cemento, sviluppa una superficie commerciale di **83,38** Mq.

A.2 altro terreno, composto da Terreno coltivato, sviluppa una superficie commerciale di **8,92** Mq.

B appartamento a PALMA DI MONTECHIARO Contrada Albanazzi 2, della superficie commerciale di **344,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Palma di Montechiaro in Contrada Albanazzi n.2 coordinate GPS 37°11'19.9"N 13°45'08.4"E

Il fabbricato è composto più corpi di fabbrica adiacenti composti da due elevazioni fuori terra, il piano terra occupa una superficie coperta di circa 1.000,00 mq con la presenza di un box auto di 44,00 mq circa e un vano tecnico impianti di circa 16,00 mq, uno spazio di pertinenza di 630,00 mq ad ovest e di 650,00 mq od est, mentre il primo piano è distinto in un appartamento di circa 315,00 mq circa con una superficie destinata a terrazza di circa 190,00 mq, una tettoia con struttura precaria di circa 44,00 mq e una parte soppalco con accesso dal capannone limitrofo di circa 290,00 mq.

La copertura della fabbricato antistante la viabilità è piana, il capannone retrostante a falde su due lati. Esternamente risulta rivestito con intonaco colorato a base di silicati. Il fabbricato negli anni non ha subito interventi ristrutturazione né di manutenzione straordinaria né ordinaria, infatti mostra danni evidenti sia alle murature che ai solai, molti degli oggetti presentano lesioni e armature e laterizi divelti a causa della mancata impermeabilizzazione delle superfici piane, molte delle vetrate a piano terra sono lesionate, i pilastri e la pavimentazione del piano terra risulta dissestata a causa di umidità di risalita e alla mancata impermeabilizzazione delle fondazioni. Al piano terra la parte che era dedicata all'esposizione è stata tramezzata con elementi in muratura ed elementi in legno che si presentano degradati a causa dell'umidità di risalita, nella parte deposito retrostante è allo stato grezzo a cui sono stati applicati dei pannelli in

legno per nascondere le imperfezioni il pavimento non è presente tranne che una parte in laminato di baso livello, al primo livello del capannone retrostante è un soppalco non è rifinito ed realizzato in parte in calcestruzzo in parte in acciaio come struttura e legno come elemento orizzontale. Il primo livello dedicato ad appartamento è rifinito con materiali di buon livello, i pavimenti dei locali sono realizzati in piastrelle di ceramica, mentre i muri sono rifiniti con tonachina, presenta molte lesioni e la presenza di umidità derivante dalla mancata impermeabilizzazione della copertura piana soprastante, una parte dello stesso appartamento risulta essere abusiva in quanto

la struttura precaria in legno è stata chiusa con muratura e con infissi aumentando la volumetria effettiva del fabbricato, inoltre la struttura precaria non è regolare. La copertura volume tecnico è una copertura in amianto sotto la quale il solaio in cattive condizioni, che una volta rimossa la parte in amianto necessita di lavori di rifacimento delle pendenze e impermeabilizzazione. Tutti gli oggetti sono in cattive condizioni e si presentano con struttura ammalorata che ha fatto nel tempo cadere la parte in laterizio.

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di cattiva manutenzione e gravato da abusi edilizi che lo rendono non commercializzabile se non attraverso la demolizione delle parti abusive e il pagamento degli oneri necessari alla Sanabilità dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 195 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 834,08 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ALBANAZZI SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.400,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	92,30 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 229.198,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.000,00
Data della valutazione:	27/09/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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** attiva, stipulata il 30/04/2003 a firma di Notaio Giuseppe Sarzana ai nn. 13898 di repertorio, registrata il 02/05/2003 ai nn. 729/8918, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 605.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/04/2003 a firma di Notaio Giuseppe Sarzana ai nn. 13898 di repertorio, registrata il 30/05/2003 ai nn. 11000/916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 600.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/10/2016 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 2719/2016 di repertorio, trascritta il 10/11/2016 ai nn. 18656/16202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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 250/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1993), con atto stipulato il 28/07/1993 a firma di Notaio Giovanni Incardona ai nn. 35033/18084 di repertorio, trascritto il 07/08/1993 a Agrigento ai nn. 13571/11810

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1993), con atto stipulato il 28/07/1993 a firma di Notaio Giovanni Incardona ai nn. 35033/18084 di repertorio, trascritto il 07/08/1993 a Agrigento ai nn. 13571/11810

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di rettifica (dal 18/12/2001), con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di Notaio Antonino Pusateri ai nn. 99421/18654 di repertorio, registrato il 07/01/2002 a Agrigento ai nn. 46/ serie 1, trascritto il 10/01/2002 a Agrigento ai nn. 463/437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di rettifica (dal 18/12/2001), con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di Notaio Antonino Pusateri ai nn. 99421/18654 di repertorio, registrato il 07/01/2002 a Agrigento ai nn. 46/ serie 1, trascritto il 10/01/2002 a Agrigento ai nn. 463/437

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di divisione (dal 18/02/2002), con atto stipulato il 18/02/2002 a firma di Notaio Antonino Pusateri ai nn. 100008/18842 di repertorio, registrato il 11/03/2002 a Agrigento ai nn. 1009, trascritto il 04/03/2002 a Agrigento ai nn. 4017/3623

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di divisione (dal 18/02/2002), con atto stipulato il 18/02/2002 a firma di Notaio Antonino Pusateri ai nn. 100008/18842 di repertorio, registrato il 11/03/2002 a Agrigento ai nn. 1009, trascritto il 04/03/2002 a Agrigento ai nn. 4017/3623

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1993 fino al 18/02/2002), con atto stipulato il 28/07/1993 a firma di Notaio Giovanni Incardona ai nn. 35033/18084 di repertorio, trascritto il 07/08/1993 a Agrigento ai nn. 13571/11810

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 37/85, L. 47/85 e L. 724/94 N. **1.111/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono edilizio per opere eseguite in difformità dal titolo precedentemente rilasciato, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 25/08/2003

Concessione edilizia N. **164/82**, rilasciata il 11/02/1982

Richiesta Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (ex. art. 13 L. 47/85) N. **Pratica n.18**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta concessione edilizia per opere di completamento ed adeguamento, presentata il 02/03/2009, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.



Pratica archiviata e non rilasciata in quanto non sono state eseguite le condizioni richieste per il rilascio della suddetta concessione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D1.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia provvisoria su parte del corpo C. Il parapetto in muratura nel terrazzo di pertinenza dell'abitazione posta a primo piano. Le parti realizzate con vetrate e paramenti murari.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per riportare alla regolarità l'immobile bisogna demolire gli abusi indicati nella nota di rigetto, smaltire la copertura in amianto presente e rimuovere la parte di soppalco in ferro e legno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Il costo dei lavori per la messa in pristino dell'immobile iva 22 % compresa come d computo che si allega: €.53.736,79
- Oneri tecnico per definizione pratica di sanatoria e imprevisti: €.5.000,00
- Costo di costruzione come da comunicazione del Comune di Palma del 15/11/2013 prot 29590: €.12.907,12
- Sanzioni e diritti di segreteria come da comunicazione del Comune di Palma di Montechiaro del 15/11/2013 prot. 29590: €.1.126,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Il costo dei lavori per la messa in pristino dell'immobile è stato redatto un computo metrico allegato alla presente relazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PALMA DI MONTECHIARO CONTRADA ALBANAZZI 2

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A



capannone industriale a PALMA DI MONTECHIARO Contrada Albanazzi 2, della superficie commerciale di **1.056,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Palma di Montechiaro in Contrada Albanazzi n.2 coordinate GPS 37°11'19.9"N 13°45'08.4"E

Il fabbricato è composto più corpi di fabbrica adiacenti composti da due elevazioni fuori terra, il piano terra occupa una superficie coperta di circa 1.000,00 mq con la presenza di un box auto di 44,00 mq circa e un vano tecnico impianti di circa 16,00 mq, uno spazio di pertinenza di 630,00 mq ad ovest e di 650,00 mq od est, mentre i primo piano è distinto in un appartamento di circa 315,00 mq circa con una superficie destinata a terrazza di circa 190,00 mq, una tettoia con struttura precaria di circa 44,00 mq e una parte soppalco con accesso dal capannone limitrofo di circa 290,00 mq.

La copertura della fabbricato antistante la viabilità è piana, il capannone retrostante a falde su due lati. Esternamente risulta rivestito con intonaco colorato a base di silicati. Il fabbricato negli anni non ha subito interventi ristrutturazione ne di manutenzione straordinaria ne ordinaria, infatti mostra danni evidenti sia alle murature che ai solai, molti degli oggetti presentano lesioni e armature e laterizi divelti a causa della mancata impermeabilizzazione delle superfici piane, molte delle vetrate a piano terra sono lesionate, i pilastri e la pavimentazione del piano terra risulta dissestata a causa di umidità di risalita e alla mancata impermeabilizzazione delle fondazioni. Al piano terra la parte che era dedicata all'esposizione è stata tramezzata con elementi in muratura ed elementi in legno che si presentano degradati a causa dell'umidità div risalita, nella parte deposito retrostante è allo stato grezzo a cui sono stati applicati dei pannelli in

legno per nascondere le imperfezioni il pavimento non è presente tranne che una parte in laminato di baso livello, al primo livello del capannone retrostante è un soppalco non è rifinito ed realizzato in parte in calcestruzzo in parte in acciaio come struttura e legno come elemento orizzontale. Il primo livello dedicato ad appartamento è rifinito con materiali di buon livello, i pavimenti dei locali sono realizzati in piastrelle di ceramica, mentre i muri sono rifiniti con tonachina, presenta molte lesioni e la presenza di umidità derivante dalla mancata impermeabilizzazione della copertura piana soprastante, una parte dello stesso appartamento risulta essere abusiva in quanto

la struttura precaria in legno è stata chiusa con muratura e con infissi aumentando la volumetria effettiva del fabbricato, inoltre la struttura precaria non è regolare. La copertura volume tecnico è una copertura in amianto sotto la quale il solaio in cattive condizioni, che una volta rimossa la parte in amianto necessita di lavori di rifacimento delle pendenze e impermeabilizzazione. Tutti gli oggetti sono in cattive condizioni e si presentano con struttura ammalorata che ha fatto nel tempo cadere la parte in laterizio.

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di cattiva manutenzione e gravato da abusi edilizi che lo rendono non commercializzabile se non attraverso la demolizione delle parti abusive e il pagamento degli oneri necessari alla Sanabilità dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 195 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.005,20 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ALBANAZZI SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Palma di Montechiaro in Contrada Albanazzi n.2 coordinate GPS 37°11'19.9"N 13°45'08.4"E

Il fabbricato è composto più corpi di fabbrica adiacenti composti da due elevazioni fuori terra, il piano terra occupa una superficie coperta di circa 1.000,00 mq con la presenza di un box auto di 44,00 mq circa e un vano tecnico impianti di circa 16,00 mq, uno spazio di pertinenza di 630,00 mq ad ovest e di 650,00 mq od est, mentre il primo piano è distinto in un appartamento di circa 315,00 mq circa con una superficie destinata a terrazza di circa 190,00 mq, una tettoia con struttura precaria di circa 44,00 mq e una parte soppalco con accesso dal capannone limitrofo di circa 290,00 mq.

La copertura della fabbricato antistante la viabilità è piana, il capannone retrostante a falde su due lati. Esternamente risulta rivestito con intonaco colorato a base di silicati. Il fabbricato negli anni non ha subito interventi ristrutturazione né di manutenzione straordinaria né ordinaria, infatti mostra danni evidenti sia alle murature che ai solai, molti degli oggetti presentano lesioni e armature e laterizi divelti a causa della mancata impermeabilizzazione delle superfici piane, molte delle vetrate a piano terra sono lesionate, i pilastri e la pavimentazione del piano terra risulta dissestata a causa di umidità di risalita e alla mancata impermeabilizzazione delle fondazioni. Al piano terra la parte che era dedicata all'esposizione è stata tramezzata con elementi in muratura ed elementi in legno che si presentano degradati a causa dell'umidità di risalita, nella parte deposito retrostante è allo stato grezzo a cui sono stati applicati dei pannelli in

legno per nascondere le imperfezioni il pavimento non è presente tranne che una parte in laminato di baso livello, al primo livello del capannone retrostante è un soppalco non è rifinito ed realizzato in parte in calcestruzzo in parte in acciaio come struttura e legno come elemento orizzontale. Il primo livello dedicato ad appartamento è rifinito con materiali di buon livello, i pavimenti dei locali sono realizzati in piastrelle di ceramica, mentre i muri sono rifiniti con tonachina, presenta molte lesioni e la presenza di umidità derivante dalla mancata impermeabilizzazione della copertura piana soprastante, una parte dello stesso appartamento risulta essere abusiva in quanto

la struttura precaria in legno è stata chiusa con muratura e con infissi aumentando la volumetria effettiva del fabbricato, inoltre la struttura precaria non è regolare. La copertura volume tecnico è una copertura in amianto sotto la quale il solaio in cattive condizioni, che una volta rimossa la parte in amianto necessita di lavori di rifacimento delle pendenze e impermeabilizzazione. Tutti gli oggetti sono in cattive condizioni e si presentano con struttura ammalorata che ha fatto nel tempo cadere la parte in laterizio.

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di cattiva manutenzione e gravato da abusi edilizi che lo rendono non commercializzabile se non attraverso la demolizione delle parti abusive e il pagamento degli oneri necessari alla Sanabilità dello stesso.

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
Corpo 1 are esposizione	440,30	x	100 %	=	440,30



Corpo 2 magazzino	521,00	x	80 %	=	416,80
Soppalco	290,00	x	50 %	=	145,00
Uffici e servizi	49,20	x	100 %	=	49,20
Box auto	44,00	x	10 %	=	4,40
Vano tecnico	16,00	x	5 %	=	0,80
Totale:	1.360,50				1.056,50

ACCESSORI:

altro terreno, composto da Area pavimentata con cemento, sviluppa una superficie commerciale di **83,38** Mq.

altro terreno, composto da Terreno coltivato, sviluppa una superficie commerciale di **8,92** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/05/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Aragona

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 325,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 585.000,00 pari a 292,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/05/2019

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Caltanissetta

Superfici principali e secondarie: 4000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 880.000,00 pari a 220,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 792.000,00 pari a 198,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/05/2019
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Capannone
Indirizzo: Caltanissetta
Superfici principali e secondarie: 735
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 204,08 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 135.000,00 pari a 183,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/05/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Capannone
Indirizzo: Licata
Superfici principali e secondarie: 1678
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 131.400,00 pari a 78,31 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 118.260,00 pari a 70,48 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealista.it e Immobiliare.it (25/05/2019)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8
Valore minimo: 78,31
Valore massimo: 325,00
Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (26/05/2019)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8
Valore minimo: 350,00
Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, 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 oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, 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. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2018 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Centrale - Codice Zona D3, magazzino per un valore minimo al mq di € 350,00 ed un valore massimo al mq di € 500,00 con un prezzo medio di € 425,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 186,16 al mq.

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore di € 185,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.056,50	x	185,00	=	195.452,50
Valore superficie accessori:	92,30	x	185,00	=	17.076,24
					212.528,74

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 212.528,74**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 212.528,74**

BENI IN PALMA DI MONTECHIARO CONTRADA ALBANAZZI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PALMA DI MONTECHIARO Contrada Albanazzi 2, della superficie commerciale di **344,00 mq** per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Palma di Montechiaro in Contrada Albanazzi n.2 coordinate GPS 37°11'19.9"N 13°45'08.4"E

Il fabbricato è composto più corpi di fabbrica adiacenti composti da due elevazioni fuori terra, il piano terra occupa una superficie coperta di circa 1.000,00 mq con la presenza di un box auto di 44,00 mq circa e un vano tecnico impianti di circa 16,00 mq, uno spazio di pertinenza di 630,00 mq ad ovest e di 650,00 mq od est, mentre il primo piano è distinto in un appartamento di circa 315,00 mq circa con una superficie destinata a terrazza di circa 190,00 mq, una tettoia con struttura precaria di circa 44,00 mq e una parte soppalco con accesso dal capannone limitrofo di circa 290,00 mq.

La copertura della fabbricato antistante la viabilità è piana, il capannone retrostante a falde su due lati. Esternamente risulta rivestito con intonaco colorato a base di silicati. Il fabbricato negli anni non ha subito interventi ristrutturazione né di manutenzione straordinaria né ordinaria, infatti mostra danni evidenti sia alle murature che ai solai, molti degli oggetti presentano lesioni e armature e laterizi divelti a causa della mancata impermeabilizzazione delle superfici piane, molte delle vetrate a piano terra sono lesionate, i pilastri e la pavimentazione del piano terra risulta dissestata a causa di umidità di risalita e alla mancata impermeabilizzazione delle fondazioni. Al piano terra la parte che era dedicata



all'esposizione è stata tramezzata con elementi in muratura ed elementi in legno che si presentano degradati a causa dell'umidità div risalita, nella parte deposito retrostante è allo stato grezzo a cui sono stati applicati dei pannelli in legno per nascondere le imperfezioni il pavimento non è presente tranne che una parte in laminato di baso livello, al primo livello del capannone retrostante è un soppalco non è rifinito ed realizzato in parte in calcestruzzo in parte in acciaio come struttura e legno come elemento orizzontale. Il primo livello dedicato ad appartamento è rifinito con materiali di buon livello, i pavimenti dei locali sono realizzati in piastrelle di ceramica, mentre i muri sono rifiniti con tonachina, presenta molte lesioni e la presenza di umidità derivante dalla mancata impermeabilizzazione della copertura piana soprastante, una parte dello stesso appartamento risulta essere abusiva in quanto la struttura precaria in legno è stata chiusa con muratura e con infissi aumentando la volumetria effettiva del fabbricato, inoltre la struttura precaria non è regolare. La copertura volume tecnico è una copertura in amianto sotto la quale il solaio in cattive condizioni, che una volta rimossa la parte in amianto necessita di lavori di rifacimento delle pendenze e impermeabilizzazione. Tutti gli oggetti sono in cattive condizioni e si presentano con struttura ammalorata che ha fatto nel tempo cadere la parte in laterizio.

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di cattiva manutenzione e gravato da abusi edilizi che lo rendono non commercializzabile se non attraverso la demolizione delle parti abusive e il pagamento degli oneri necessari alla Sanabilità dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 195 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 834,08 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ALBANAZZI SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Palma di Montechiaro in Contrada Albanazzi n.2 coordinate GPS 37°11'19.9"N 13°45'08.4"E

Il fabbricato è composto più corpi di fabbrica adiacenti composti da due elevazioni fuori terra, il piano terra occupa una superficie coperta di circa 1.000,00 mq con la presenza di un box auto di 44,00 mq circa e un vano tecnico impianti di circa 16,00 mq, uno spazio di pertinenza di 630,00 mq ad ovest e di 650,00 mq od est, mentre il primo piano è distinto in un appartamento di circa 315,00 mq circa con una superficie destinata a terrazza di circa 190,00 mq, una tettoia con struttura precaria di circa 44,00 mq e una parte soppalco con accesso dal capannone limitrofo di circa 290,00 mq.

La copertura della fabbricato antistante la viabilità è piana, il capannone retrostante a falde su due lati. Esternamente risulta rivestito con intonaco colorato a base di silicati. Il fabbricato negli anni non



ha subito interventi ristrutturazione ne di manutenzione straordinaria ne ordinaria, infatti mostra danni evidenti sia alle murature che ai solai, molti degli oggetti presentano lesioni e armature e laterizi divelti a causa della mancata impermeabilizzazione delle superfici piane, molte delle vetrate a piano terra sono lesionate, i pilastri e la pavimentazione del piano terra risulta dissestata a causa di umidità di risalita e alla mancata impermeabilizzazione delle fondazioni. Al piano terra la parte che era dedicata all'esposizione è stata tramezzata con elementi in muratura ed elementi in legno che si presentano degradati a causa dell'umidità div risalita, nella parte deposito retrostante è allo stato grezzo a cui sono stati applicati dei pannelli in

legno per nascondere le imperfezioni il pavimento non è presente tranne che una parte in laminato di baso livello, al primo livello del capannone retrostante è un soppalco non è rifinito ed realizzato in parte in calcestruzzo in parte in acciaio come struttura e legno come elemento orizzontale. Il primo livello dedicato ad appartamento è rifinito con materiali di buon livello, i pavimenti dei locali sono realizzati in piastrelle di ceramica, mentre i muri sono rifiniti con tonachina, presenta molte lesioni e la presenza di umidità derivante dalla mancata impermeabilizzazione della copertura piana soprastante, una parte dello stesso appartamento risulta essere abusiva in quanto

la struttura precaria in legno è stata chiusa con muratura e con infissi aumentando la volumetria effettiva del fabbricato, inoltre la struttura precaria non è regolare. La copertura volume tecnico è una copertura in amianto sotto la quale il solaio in cattive condizioni, che una volta rimossa la parte in amianto necessita di lavori di rifacimento delle pendenze e impermeabilizzazione. Tutti gli oggetti sono in cattive condizioni e si presentano con struttura ammalorata che ha fatto nel tempo cadere la parte in laterizio.

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di cattiva manutenzione e gravato da abusi edilizi che lo rendono non commercializzabile se non attraverso la demolizione delle parti abusive e il pagamento degli oneri necessari alla Sanabilità dello stesso.

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 1 piano	325,00	x	100 %	=	325,00
Terrazzo	190,00	x	10 %	=	19,00
Totale:	515,00				344,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Palma di Montechiaro

Superfici principali e secondarie: 570



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 124.125,00 pari a 217,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 111.712,50 pari a 195,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Palma di Montechiaro

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 541,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 487,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Palma di Montechiaro

Superfici principali e secondarie: 379

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 49.900,00 pari a 131,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 44.910,00 pari a 118,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (26/05/2019)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

Note: Valore OMI per abitazione civile

idealista.it (28/05/2019)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 131,66

Valore massimo: 541,67

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, 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 oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, 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. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2018 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Centrale - Codice Zona D3, per abitazione civile per un valore minimo al mq di € 600,00 ed un valore massimo al mq di € 850,00 con un prezzo medio di € 725,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 267,33 al mq.

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore di € 260,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	344,00	x	260,00	=	89.440,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 89.440,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 89.440,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, 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 oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, 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. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, ed inoltre: 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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.056,50	92,30	212.528,74	212.528,74
B	appartamento	344,00	0,00	89.440,00	89.440,00
				301.968,74 €	301.968,74 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

divisibile previo frazionamenti catastali e realizzazione di opere edili e impiantistiche con costi notevoli

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 72.769,91**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 229.198,83**

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: **€. 34.379,82**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 819,01**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.000,00**

data 27/09/2019

il tecnico incaricato
GREGORIO DI TRAPANI

