



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
AGRIGENTO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**116/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE:  
Federica Bonsangue

CUSTODE:



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 05/11/2020



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 116/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a ARAGONA Via Francesco Bentivegna 55/57, della superficie commerciale di **160,78** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile è ubicato a Aragona in Via Francesco Bentivegna n. 55-57 coordinate GPS 37°24'32.3"N 13°37'11.7"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa è ubicato su Via Francesco Bentivegna ed è accessibile tramite due accessi distinti. L'unità immobiliare è sviluppata su tre livelli (piano terra, primo piano e secondo) ed è composta da: un magazzino direttamente comunicante, tre servizi igienici, una cunicola, tre camere da letto ed una sala pranzo.

Si segnala che una porzione dell'immobile, estesa mq 25 circa per due elevazioni fuori terra risulta oggi diruta e parzialmente demolita. La parte demolita è indicata nelle planimetria allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1173 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Bentivegna sn, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
p.lla graffata con p.lla 1176 sub 501
- foglio 59 particella 1176 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO BENTIVEGNA n. SN, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
p.lla graffata con p.lla 1173 sub 501

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, ..

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,78 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.631,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.000,00
Data della valutazione:	05/11/2020

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



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

[REDACTED] in qualità di usufruttuario

#### 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: Nessuna.*

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

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/09/2016 a firma di Giudice di Pace di Milano ai nn. 15220 di repertorio, iscritta il 10/10/2016 a Milano ai nn. 1286/16763, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 7.206,08.

Importo capitale: 2.395,75

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/12/2016 a firma di Giudice di Pace di Milano ai nn. 27389 di repertorio, iscritta il 26/01/2017 a Milano ai nn. 94/1299, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 8.416,18.

Importo capitale: 2.628,26

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

pignoramento, stipulata il 19/06/2019 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 116 di repertorio, trascritta il 06/09/2019 a Agrigento ai nn. 12549/14726, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

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 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/1963), con atto stipulato il 29/10/1963 a firma di Notaio [REDACTED] registrato il 11/11/1963 a Agrigento ai nn. 2674

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/2009), con atto stipulato il 01/10/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 125800/30953 di repertorio, registrato il 30/10/2009 a Agrigento ai nn. 6488/1T, trascritto il 30/10/2009 a Agrigento ai nn. 27523/21503.

Usufrutto

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/2009), con atto stipulato il 01/10/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 125800/30953 di repertorio, registrato il 30/10/2009 a Agrigento ai nn. 6488/1T, trascritto il 30/10/2009 a Agrigento ai nn. 27523/21503

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/09/1961 fino al 01/10/2009), con atto stipulato il 02/09/1961

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/09/1961 fino al 01/10/2009), con atto stipulato il 02/09/1961.

Usufrutto per tutta la durata della sua vita.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/1963 fino al 01/10/2009), con atto stipulato il 29/10/1963 a firma di Notaio [REDACTED] registrato il 11/11/1963 a Agrigento ai nn. 2674

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

immobile ante 1967

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, al piano terra non è stato rappresentato un bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

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



Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: immobile ante 1967 per come indicato in atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ARAGONA VIA FRANCESCO BENTIVEGNA 55/57

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a A R A G O N A Via Francesco Bentivegna 55/57, della superficie commerciale di **160,78** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile è ubicato a Aragona in Via Francesco Bentivegna n. 55-57 coordinate GPS 37°24'32.3"N 13°37'11.7"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa è ubicato su Via Francesco Bentivegna ed è accessibile tramite due accessi distinti. L'unità immobiliare è sviluppata su tre livelli (piano terra, primo piano e secondo) ed è composta da: un magazzino direttamente comunicante, tre servizi igienici, una cunicola, tre camere da letto ed una sala pranzo.

Si segnala che una porzione dell'immobile, estesa mq 25 circa per due elevazioni fuori terra risulta oggi diruta e parzialmente demolita. La parte demolita è indicata nelle planimetria allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1173 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Bentivegna sn, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
p.lla graffata con p.lla 1176 sub 501
- foglio 59 particella 1176 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO BENTIVEGNA n. SN , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
p.lla graffata con p.lla 1173 sub 501

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, ..

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono A grigento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scasso ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

scasso ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scasso ★★★★★★☆☆☆☆

servizi:

molto scasso ★★★★★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Aragona in Via Francesco Bentivegna n. 55-57 coordinate GPS 37°24'32.3"N 13°37'11.7"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa è ubicato su Via Francesco Bentivegna. L'unità immobiliare è sviluppata su tre livelli (piano terra, primo piano e secondo) ed è composta da: un magazzino, tre servizi igienici, una cunicla, tre camere da letto ed una sala pranzo.

Si segnala che una porzione dell'immobile, estesa mq 25 circa per due elevazioni fuori terra risulta oggi diruta e parzialmente demolita. La parte demolita è indicata nelle planimetria allegate.

CLASSE ENERGETICA:



[113,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 732170 registrata in data 30/10/2020

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
Piano Terra abitazione	27,45	x	100 %	=	27,45
Piano Terra magazzino	31,37	x	50 %	=	15,69
Piano primo	58,82	x	100 %	=	58,82
Piano secondo	58,82	x	100 %	=	58,82
<b>Totale:</b>	<b>176,46</b>				<b>160,78</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *15/09/2020*





Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Superfici principali e secondarie: 450  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 533,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 216.000,00 pari a 480,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2  
Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 15/09/2020  
Fonte di informazione: Veroaffare.eu  
Superfici principali e secondarie: 135  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 296,30 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 36.000,00 pari a 266,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3  
Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 15/09/2020  
Fonte di informazione: Kijiji.it  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 214,29 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 13.500,00 pari a 192,86 Euro/mq



COMPARATIVO 4  
Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 15/09/2020  
Fonte di informazione: Trovacasa.net  
Superfici principali e secondarie: 225  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 480,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 97.200,00 pari a 432,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:  
Immobiliare.it;Veroaffare.eu;Kijiji.it;Trovacasa.net (15/09/2020)  
Domanda: bassa  
Offerta: bassa  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi  
Valore minimo: 214,29  
Valore massimo: 533,33



Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (15/09/2020)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 450,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni di tipo economico

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2019 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Centrale - Codice Zona B1, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di €300,00 ed un valore massimo al mq di €450,00 con un prezzo medio di €375,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di €342,88 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad €358,95/mq, arrotondato ad €350,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,78 x 350,00 = 56.271,25

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 56.271,25

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.257,18

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2019 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Centrale - Codice Zona B1, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di €300,00 ed un valore massimo al mq di €450,00 con un prezzo medio di €375,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di €342,88 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad €358,95/mq, arrotondato ad €350,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Aragona, agenzie: Aragona, osservatori del mercato immobiliare 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	appartamento	160,78	0,00	56.271,25	56.257,18
				<b>56.271,25 €</b>	<b>56.257,18 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Costi di rimozione della porzione di immobile diruta	-8.000,00
	<b>8.000,00 €</b>

Riduzione del **10 %** per la vendita di una sola quota dell'immobile: € **5.625,72**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
di visibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **41.631,46**

#### 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: € **6.244,72**

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: € **386,74**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **35.000,00**

data 05/11/2020

il tecnico incaricato  
Gregorio Di Trapani

