



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

## 98/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Dobank spa

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa D. M. Spanò

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 17/04/2019

creata con Tribù Office 6

**ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

**Arch. VINCENZO LIUZZI**

CF: LZZVCN71M23B602B

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

telefono: 0922738565

email: liuzzi\_vincenzo@libero.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. VINCENZO LIUZZI  
Pagina 1 di 9



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2018

## LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A**

**box singolo** a GROTTI sito in vicolo Giuseppe Verdi 8, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 750/1000 di piena proprietà **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14, particella 231, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: vicolo Giuseppe Verdi, piano: terra, confinante: con vicolo Verdi, proprietà terzi, vano androne condominiale e proprietà terzi. Costituzione del 25/08/1983 in atti dal 31/07/1998 Registrazione: (n. 156.1/1983)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1983.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 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:	€ 13.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.730,00
Data della valutazione:	17/04/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] 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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. VINCENZO LIUZZI  
Pagina 2 di 9



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000,00

Importo capitale: € 120.000,00

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 05/08/2004 a firma di Notaio Antonino Pecoraro ai nn. 61708 di repertorio, iscritta il 11/08/2004 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 3896/20218, a favore di Banco di Sicilia spa, contro [REDACTED] derivante da mutuo fondiario.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da pignoramento, trascritto il 14/01/2019 a conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 4111/4895, derivante da atto giudiziario del tribunale di Agrigento notificato il 23/03/2018 con n. 784 di repertorio.

### 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 750/1000 a [REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2004), con atto stipulato il 05/08/2004 a firma di notaio A. Pecoraro ai nn. 61707/20044 di repertorio, trascritto il 11/08/2004 a Agrigento ai nn. 15493/20215.  
Con atto del 05/08/2004 i signori [REDACTED] cedevano la quota di 375/1000 ciascuno in comunione legale dei beni a [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 250/1000 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 06/06/1997 fino al 05/04/2004), trascritta il 13/06/2018 a Agrigento per accettazione tacita eredità ai nn. 9176/7667/-9177/7668.

Ai predetti signori su indicati il bene è pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED], con accettazione tacita di eredità trascritta il 13/06/2018 ai nn. 9176-9177/7668. Denuncia di successione del 28/06/1997 presentata a Ufficio Registro di Canicatti n.186 volume n. 152.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **42/80**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato per civile abitazione sito in vicolo Verdi, derivante da piano di lottizzazione, rilasciata il 06/11/1980 con il n. 42/80 di protocollo rilasciata dal comune di Grotte.

Concessione edilizia N. **38/82** in variante, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di costruzione fabbricato per civile abitazione sito in vicolo Verdi, giusto piano di lottizzazione, rilasciata il 11/10/1982, con il n. 1 di protocollo, agibilità del 20/10/1983, rilasciate dal comune di Grotte.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: 5mc/mq, max altezza 11 ml.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ BASSA**

*Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva inoltre che si necessita la voltura d'ufficio per verifica intestazione e allineamento quote di possesso nella visura catastale, in particolare si deve allineare la visura all'atto giuridico. Si precisa che la quota in possesso dei predetti, signori [redacted] pari a 750/1000 di piena proprietà è conforme al diritto e al possesso della stessa, sia nella trascrizione dell'atto notarile, che nell'indicazione della quota di possesso nella visura catastale. Necessita l'allineamento delle quote di possesso dei comproprietari in cui vengono indicati i signori [redacted] la cancellazione dell'impresa Baio costruzioni in quanto non ha diritto in quota di possesso alcuna.  
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

#### **CRITICITÀ BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
*Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva inoltre che si necessita la voltura d'ufficio per verifica intestazione e allineamento quote di possesso nella visura catastale, in particolare si deve allineare la visura all'atto giuridico. Si precisa che la quota in possesso dei predetti signori [redacted] pari a 750/1000 di piena proprietà è conforme al diritto e al possesso della stessa, sia nella trascrizione dell'atto notarile, che nell'indicazione della quota di possesso nella visura catastale. Necessita l'allineamento delle quote di possesso dei comproprietari in cui vengono indicati i signori [redacted] la cancellazione dell'impresa Baio costruzioni in quanto non ha diritto in quota di possesso alcuna.  
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.*

BENI IN GROTTI VICOLO GIUSEPPE VERDI 8  
**BOX SINGOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a GROTTI sito in vicolo Giuseppe Verdi 8, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 750/1000 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. L'unità immobiliare oggetto di



valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14, particella 231, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: vicolo Giuseppe Verdi, piano: terra, confinante: con vicolo Verdi, proprietà terzi, vano androne condominiale e proprietà terzi. Costituzione del 25/08/1983 in atti dal 31/07/1998 Registrazione: (n. 156.1/1983)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1983.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

porto distante ss 640 5 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★☆☆☆☆



tecnico incaricato: Arch. VINCENZO LIUZZI  
Pagina 6 di 9



stato di manutenzione generale:  
servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in marmette

★★★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e al di sotto della media  
completamento in opera

★★★★★☆☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in c.a.

nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

*travi*: costruite in c.a.

nella media ★★★★★☆☆☆☆☆



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
box	32,00	x	100 %	=	32,00
<b>To tale:</b>	<b>32,00</b>				<b>32,00</b>

PLANIMETRIA



SCALA 1:100  
PLANIMETRIA BOX

BOX



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



tecnico incaricato: Arch. VINCENZO LIUZZI  
Pagina 7 di 9



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*Valore di mercato del box magazzino*



*Stima valore di mercato con procedimento sintetico del valore medio*

*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.*

*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 delle Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it*

*I valori desunti sono i seguenti;*

*OMI minimo €/mq 400,00 max 600,00 €/mq*  
*casa.it minimo 400,00 €/mq max 600,00 €/mq*  
*agenzie imm. minimo 400,00 €/mq max 650,00 €/mq*

*Il Valore unitario medio individuato è €/mq 575,00.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 575,00 = 18.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.800,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Grotte, agenzie: Grotte, osservatori del mercato immobiliare Grotte

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	32,00	0,00	18.400,00	13.800,00
				18.400,00 €	13.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

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

€ 13.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale

€ 2.070,00



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

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

€ 0,00

€ 0,00

€ 11.730,00

data 17/04/2019

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

il tecnico incaricato  
Arch. VINCENZO LIUZZI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. VINCENZO LIUZZI  
Pagina 9 di 9

