



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

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



TECNICO INCARICATO:

Arch. VINCENZO LIUZZI

CF:LZZVCN71M23B602B

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

telefono: 0922738565

email: liuzzi_vincenzo@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2018

LOTTO 2

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 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
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 _____ 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, 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 , 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 _____, 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 _____ cedevano
la quota di 375/1000 ciascuno in comunione legale dei beni a _____.

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
deceduto il 28/06/1997, 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 Canicattì 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.



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 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 , 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 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 , 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 ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

PLANNING ITUA

VICOLO VERDE



SCALE 1:100
PLANIMETRIA BOX

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/000000>; this version posted January 1, 2016. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

DEFINIZIONI:





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:	€. 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:	€. 11.730,00

data 17/04/2019

il tecnico incaricato
Arch. VINCENZO LIUZZI

