

# TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**160/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Domenica Spanò

## **RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**LOTTO 2**

TECNICO INCARICATO:

**ING. VINCENZO GALLO**

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento n.ro 2033,  
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento n.ro 909  
via Porta Vecchia n. 2, 92028 - Naro (AG), Cell. 320/6226744,  
e-mail: [gallo.vincenzo@hotmail.it](mailto:gallo.vincenzo@hotmail.it) - pec: [vincenzo.gallo@ingpec.eu](mailto:vincenzo.gallo@ingpec.eu)

**LOTTO 2**

QUOTA 1/1 PROPRIETA' DI UN VILLINO A DESTINAZIONE CIVILE ABITAZIONE SITO IN CANICATTI' (AG),  
C.DA RINAZZI, N. 98, PIANO TERRA, COMPOSTO DA 7,5 VANI ED ACCESSORI.  
C.E. DI CANICATTI' FOGLIO 73 PARTICELLA 65 SUB 7 e 8.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino destinato a civile abitazione, ubicato nel Comune di Canicattì (Ag), nella c.da Rinazzi, n. 98.

L'immobile è posto in una zona costituita per la maggior parte da villette utilizzate come residenza estiva della Città di Canicattì (Ag), è composta da un piano terra dell'estensione complessiva di circa mq 120,00, e di un piano interrato di mq 57,00 dell'altezza di h=1,70. L'immobile gode di ampi spazi e verande poste nei diversi lati dell'immobile di mq 142,00. L'accesso all'intero immobile è consentito attraverso un cancello posto lungo la pubblica via (traversa di via Purgatorio), in contrada Rinazzi, in cui all'interno della corte insistono diverse piante ornamentali e siepi che seguono le geometrie dell'immobile. Superata tale corte, attraverso le verande è possibile accedere all'interno dell'immobile, che si articola con murature di geometria tondeggiante. La particolare geometria permette l'ingresso da diversi punti; accedendo dalla cucina immediatamente adiacenti ad essa si trovano il bagno e un ripostiglio mentre attraverso un corridoio, oltre che consentire l'accesso ad un'altra veranda si trovano le camere da letto (di cui una gode del bagno personale). Alla fine del corridoio si trova una grande sala da pranzo, che anch'essa consente l'accesso alla veranda.

All'interno della corte insiste un ulteriore locale di mq 30 circa, separato dalla struttura principale ed adibita a ripostiglio.

La struttura mista dell'intero stabile è realizzata in muratura e pilastri in c.a, mentre alcune parti sono costruite in mattoni pieni. Le superfici esterne dell'edificio non sono rifinite né tinteggiate, attualmente si trovano allo stato grezzo, rifinite del solo cemento, lo stesso per le verande, invece la pavimentazione è in scaglie di marmo. Mentre le finiture interne sono ben curate, l'intera pavimentazione è costruita da piastrelle in gres di tipo effetto marmo.

Superficie Complessiva di circa mq **262,60**.

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	73	65	7 8	2		A/7	2	7,5 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	€ 735,95

Immobili siti nel Comune di Canicattì c.da Rinazzi, n. 98 piano T-S1

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 250/1000
			Proprietà 250/1000
			Proprietà 250/1000
			Proprietà 250/1000

**Coerenze:** a nord e a sud con altre proprietà, a est con la stessa proprietà ma appartenente a altri; mentre a Ovest con la pubblica via Purgatorio, n. 98.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile ricade nella c.da Rinazzi del Comune di Canicattì (AG), nella via Purgatorio, n. 96 piano T. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag),

LOTTO 2 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

**Caratteristiche zona:** Zona periferica della Città posta in c.da Rinazzi. (a traffico moderato) non sono presenti collegamenti viari di facile fruizione. A pochi chilometri si trova un piccolo centro commerciale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona di residenza estiva e villeggiatura.

**Attrazioni storiche:** Monumenti della città, teatro sociale e chiese.

**Collegamenti pubblici:** superstrada 1,5 Km circa.

**3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:**

**OCCUPATO.**

*Note:* Alla data del sopralluogo 04/10/2019 l'immobile risulta occupato e utilizzato dall'esecutato. Inoltre l'immobile confina con il sub, 5-6 e non vi sono delimitazioni fisiche tra i due lotti.

**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: **Nessuno**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 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:**

4.2.1.1. **Ipoteca Volontaria** nascente da atto di mutuo fondiario del 20/01/2011 ai rogiti del Notaio [redacted] rep. N. 75076 Raccolta 26928, iscritta in data 26/01/2011 ai nn. 1825/159 in favore della [redacted] etta formalità risulta iscritta anche contro [redacted]

[redacted] qualità di debitore non datore d'ipoteca, per un ammontare ipotecario di € 600.000,00 ed un capitale mutuato di € 400.000,00 gravante sui cespiti:

- 1) Foglio di mappa 71 particella 15 sub 3,
- 2) Foglio di mappa 71 particella 15 sub 28,
- 3) Foglio di mappa 71 particella 15 sub 29 di [redacted]
- 4) Foglio di mappa 71 particella 15 sub 23,
- 5) Foglio di mappa 71 particella 15 sub 26,
- 6) Foglio di mappa 71 particella 15 sub 27 di [redacted]

**importo ipoteca:** € 600.000,00  
**importo capitale:** € 400.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Atto di pignoramento immobiliare** del 20/06/2018, repertorio 1876/2018 trascritto il 06/07/2018, ai nn° 10964/9232 a favore della [redacted]

[redacted] che grava sulle unità censuarie oggetto di esecuzione.

**4.2.3. Interventi:**

[redacted] ne agisce ai fini del presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto [redacted] interviene nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 160/2018, pendente avanti all'Intestato Tribunale, ai danni del [redacted] chiedendo di partecipare, in via chirografaria, alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dell'immobile de quo per l'importo di Euro 43.389,79, oltre interessi di mora al tasso contrattuale da calcolarsi al saldo effettivo, ed ulteriori accessori sino al completo soddisfo.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00  
5.2. Spese straordinarie di gestione immobile, € 0,00  
5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; € 0,00  
5.4. Dotazioni condominiali: nessuno.  
5.5. Vincoli condominiali: Nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	73	65	7 8	2		A/7	2	7,5 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	€ 735,95

Immobili siti nel Comune di Canicatti c.da Rinazzi, n. 96 piano T-S1

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 250/1000
2			Proprietà 250/1000
3			Proprietà 250/1000
4			Proprietà 250/1000

**Note:** I cespiti numero uno e due oggetto di certificazione, censiti oggi con il foglio di mappa 73 particelle graffate 65/5-6 e 65/7-8 (entrambi ex sub 1-2-3-4), sottoposti ad esecuzione forzata immobiliare si appartengono ai

per la quota di ¼ ciascuno in piena proprietà.

Dette unità immobiliari sono state costruite, su un appezzamento di terreno di are 36.10 censito in catasto con il fogli9 di mappa 73 particella 65 e censite al catasto urbano in seguito alla presentazione del tipo mappale del 12/06/2003 protocollo n. 103370. Con la presentazione del tipo mappale suddetto è stata ricompresa nella nuova particella 65 anche la particella 67.

6.2. Precedenti proprietari:

6.2.1.

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		-	Proprietà per 500/1000
		-	Proprietà per 500/1000

**Note:** Le particelle di terreno 65 e 67 erano state acquistate ragione di una quarta parte indivisa ciascuno, mediante l'atto notarile pubblico del 07/05/1985 ai rogiti del notaio repertorio 11931 trascritto il 25/05/1985 ai nn°10036/9127. Detta compravendita avveniva da potere

7. PRATICHE EDILIZIE: Immobile regolare con opere interne non autorizzate

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Vista la domanda presentata in data 22/07/1985 da  
20/02/1949 e stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 82/1986.

7.2. Conformità catastale: non si rilevano difformità

**Note:** La planimetria depositata agli atti catastali risulta conforme con lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE di cui al punto A**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino destinato a civile abitazione, ubicato nel Comune di Canicattì (Ag), nella c.da Rinazzi, n. 98.

L'immobile è posto in una zona costituita per la maggior parte da villette utilizzate come residenza estiva della Città di Canicattì (Ag), è composta da un piano terra dell'estensione complessiva di circa mq 120,00, e di un piano interrato di mq 57,00 dell'altezza di h=1,70. L'immobile gode di ampi spazi e verande poste nei diversi lati dell'immobile di mq 142,00. L'accesso all'intero immobile è consentito attraverso un cancello posto lungo la pubblica via (traversa di via Purgatorio), in contrada Rinazzi, in cui all'interno della corte insistono diverse piante ornamentali e siepi che seguono le geometrie dell'immobile. Superata tale corte, attraverso le verande è possibile accedere all'interno dell'immobile, che si articola con murature di geometria tondeggianti. La particolare geometria permette l'ingresso da diversi punti; accedendo dalla cucina immediatamente adiacenti ad essa si trovano il bagno e un ripostiglio mentre attraverso un corridoio, oltre che consentire l'accesso ad un'altra veranda si trovano le camere da letto (di cui una gode del bagno personale). Alla fine del corridoio si trova una grande sala da pranzo, che anch'essa consente l'accesso alla veranda.

All'interno della corte insiste un ulteriore locale di mq 30 circa, separato dalla struttura principale ed adibita a ripostiglio.

La struttura mista dell'intero stabile è realizzata in muratura e pilastri in c.a, mentre alcune parti sono costruite in mattoni pieni. Le superfici esterne dell'edificio non sono rifinite né tinteggiate, attualmente si trovano allo stato grezzo, rifinite del solo cemento, lo stesso per le verande, invece la pavimentazione è in scaglie di marmo. Mentre le finiture interne sono ben curate, l'intera pavimentazione è costruita da piastrelle in gres di tipo effetto marmo.

Superficie Complessiva di circa mq **262,60**.

Identificato in catasto edilizio:

n.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	73	65	7 8	2		A/7	2	7,5 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	€ 735,95

Immobili siti nel Comune di Canicattì c.da Rinazzi, n. 98 piano T-S1

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 250/1000
			Proprietà 250/1000
			Proprietà 250/1000
			Proprietà 250/1000

Confina:

<b>Nord</b>	Particelle 907, 919 e 923
<b>est</b>	Particella 672
<b>ovest</b>	Strada pubblica (via purgatorio)
<b>Sud</b>	Particella 76

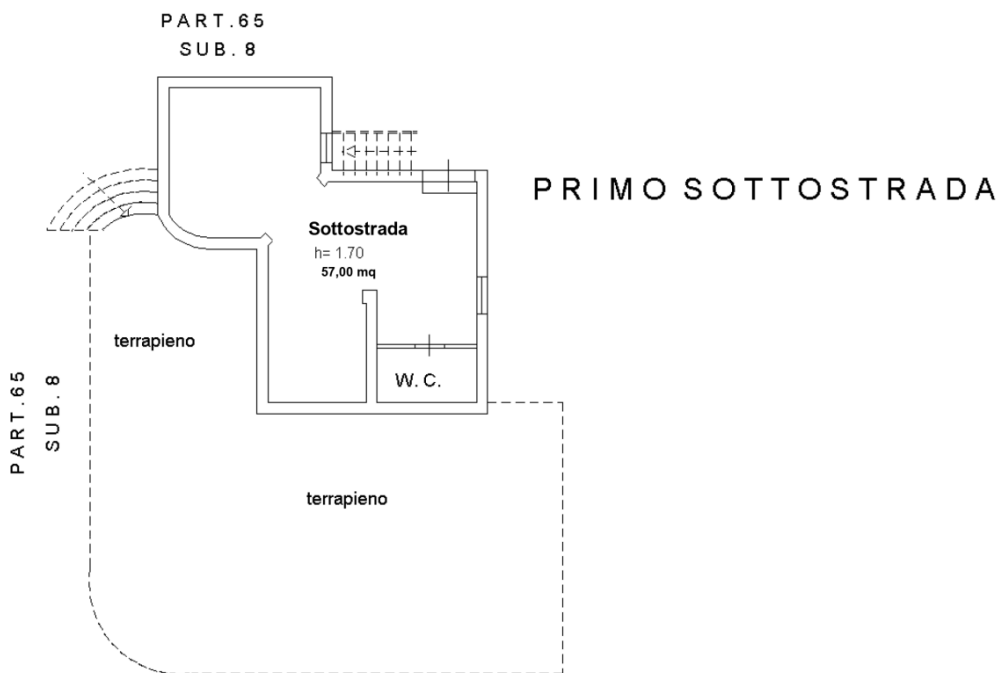
L'appartamento ha un'altezza interna utile variabile di 3 m.

**Destinazione urbanistica:**

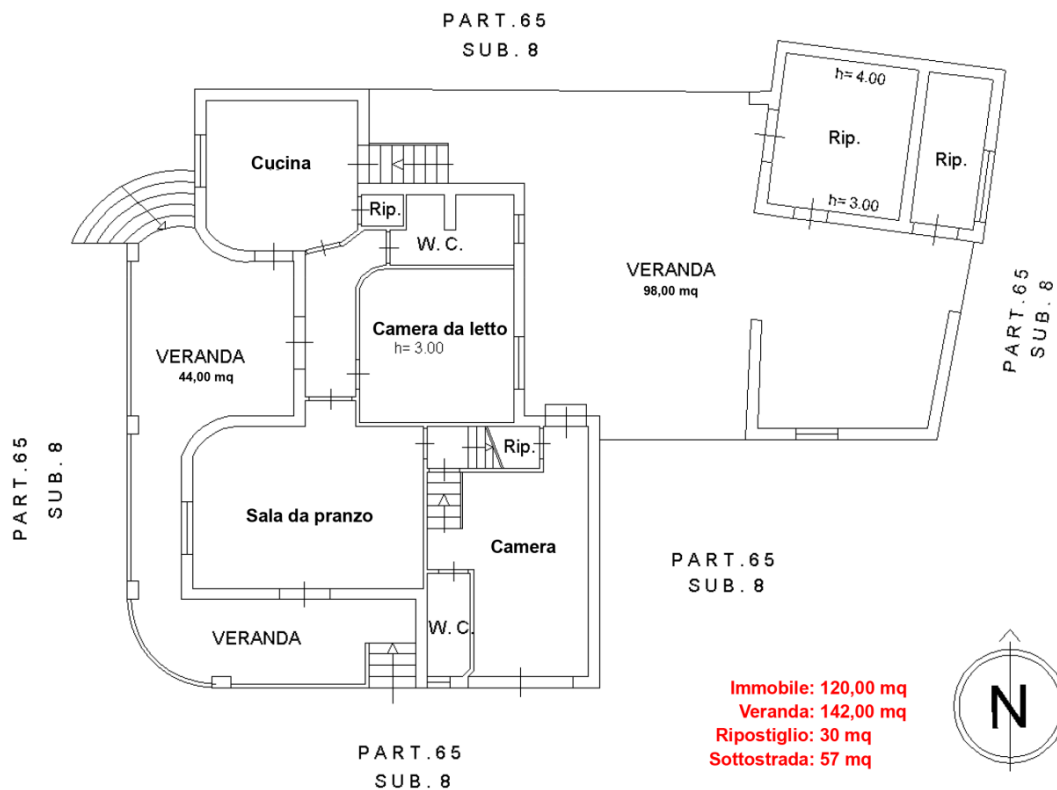
L'immobile ricade nella c.da Rinazzi di Canicattì (AG), nella via Purgatorio, n. 96 piano T. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "E1" del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag), Coordinato con le modifiche operate con la delibera di C.C. n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008 Efficacia ex art 19 l.r. 71/1978 ed è ubicato in zona fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Norme Tecniche ed indici: *Zone E1 - Aree agricole normali.*

Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive.



PIANO TERRA



Descrizione	Valore mq	Destinazione	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. reale lorda Immobile	120,00	principale	1,00	120,00
Sup. reale lorda delle verande	142,00	Veranda (senza finiture uguali)	0,60	85,20
Sup. reale lorda sottostrada	57,00	Locali accessori	0,20	11,40
Sup. reale lorda del ripostiglio	30,00	Locali accessori	0,20	6,00
Area di pertinenza della corte	1.730,00	Area di pertinenza	0,02% + 10%	40,00
<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.079,00</b>			<b>262,60</b>

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

**Caratteristiche descrittive del fabbricato:**

**Caratteristiche strutturali:**

**Opere verticali** (strutture delle): materiale: conci di tufo e pilastri in c.a., condizioni: BUONE.

**Note:** le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 04/10/2019.

**Solai** (strutture) tipologia: con orditura in travi di ferro a doppia T, condizioni: buone.

**Copertura** (struttura della) tipologia: A falda, materiale: tegole, condizioni: Buone.

**Componenti edilizie:**

**Pavimentazione Interna:** materiale: gres tipo marmo, condizioni: buone.

**Portone di ingresso:** tipologia: Vetro e alluminio, materiale: Alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: Ottime.

**Impianti:**

**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione 220W, condizioni: Buone.

**Note:** L'impianto non è dotato di certificazione.

**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: da cisterna, condizioni: Buono.

**Note:** L'impianto non è dotato di certificazione.

**STIMA**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Fonti di informazione**

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, nello specifico si è tenuto conto delle informazioni delle seguenti agenzie:

- subito.it
- idealista.it
- immobiliare.it
- Mediatori locali (colloquio)

**8.2. Valori Omi di riferimento**

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Agrigento - II° semestre 2019.

Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:

- Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI: Canicatti.

*Suburbana/CONTRADA RINAZZI*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di localizzazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		700	1050		2,6	3,9	
Ville e Villini	Normale	700	1050	L	2,6	3,9	L

**8.3. Criterio di Stima sintetico comparativo**

ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

1 Villa in vendita in contrada Rinazzi, snc		2 Villa in vendita in contrada Rinazzi, snc		3 Villa in vendita in contrada Rinazzi, snc		4 Villa in vendita in contrada Rinazzi, snc		5 Villa in vendita in contrada Rinazzi, snc	
Condizioni Ottime		Condizione ottime		Condizioni ottime		Condizioni buone		Condizioni buone	
€	mq	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq
110.000	100	180.000	120	170.000	120	180.000	130	120.000	90
Terreno pert.	3500	Terreno pert.	1300	Terreno pert.	1000	Terreno pert.	1000	Terreno pert.	1250
Rif. Sicilmediacasa Canicatti		Agenzia Immobiliare Metroquadro		Agenzia Immobiliare Metroquadro		Agenzia Immobiliare Metroquadro		Parla Immobiliare Canicatti	
1.100 €/mq		720 €/mq		1.416 €/mq		1.384 €/mq		1.333 €/mq	
Tenuto conto del prezzo medio delle indagini di mercato e quello corrispondente alle condizioni dell'immobile più simile, il prezzo medio può essere stimato in: $(1.100 + 720 + 1.416 + 1.384 + 1.333)/5 = 5.953/5 = 1.190,60$ €/mq. I valori di mercato di riferimento sono prezzi trattabili, si riducono quindi del 15%, e di un ulteriore 15% per le condizioni del fabbricato rispetto a quelli presi in riferimento. Quindi il valore di riferimento al mq può essere assunto per l'importo di:									
<b>850,00 €/mq</b>									

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per



LOTTO 2 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°), con riferimento ad immobili simili a quello in esame.

In Ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S), si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Villino sito in c.da Rinazzi, n. 98</b>			
Locale abitabile	120,00 mq	950,00 €/mq	€ 114.000,00
Verande	142,00 mq	510,00 €/mq	€ 72.420,00
Locale sottostrada	57,00 mq	170 €/mq	€ 9.690,00
Locale Ripostiglio	30,00 mq	170 €/mq	€ 5.100,00
Area Pertinenziale	1.730,00 mq	20,96 €/mq	€ 38.000,00
- Valore Corpo:			€ 102.000,00
- Valore accessori:			€ 72.420,00
- Valore Complessivo intero:	1/1		€ 227.210,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 227.210,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villino in c.da Rinazzi	262,60	€ 227.210,00	1/1 € 227.210,00

**8.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 34.081,50
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:	Nessuno

**8.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota pignorata di **1/1** del prezzo totale: (il lotto non è divisibile).

**€ 193.000,00 in c.t.**

Agrigento, 19/03/2020

l'Esperto