
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI



N. 266/09 R.G.E.

*** **

contro

*** **

Giudice dell'Es. Imm.re: Dr. Daniela Nunno



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Luigi Messina
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 556
con studio in Agrigento, via San Vito, 58
telefax: 092221326 email:
luigi.messina@ingpec.eu



- **PREMESSE**

In data 12 Luglio 2010 il Tribunale di Agrigento, nella persona del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dr.ssa Daniela Nunno, nominava C.T.U. (*Allegato I*), per la stima dell'immobile oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 266/09 a carico di *** ***, il sottoscritto Ing. Luigi Messina - iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n° 556/A il quale, prestato giuramento con formula di rito all'udienza del 3 Dicembre 2010, autorizzato dal G.E., successivamente prendeva possesso della documentazione agli atti.

- **ANALISI DEL FASCICOLO E INDAGINI ESPLETATE**

Effettuate indagini preliminari presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ai fini dell'acquisizione della necessaria documentazione aggiornata di carattere catastale e ipotecaria, in data 29 dicembre 2010 si dava comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali sui luoghi (*Allegato II÷VI*), le quali avevano regolare inizio il giorno 18 gennaio 2011.

Le operazioni avevano luogo con la ricognizione ed il rilievo metrico e fotografico dei beni riportati in Atto di Pignoramento e, segnatamente, dell'appartamento sito in Canicattì, Via Barone Lombardo identificato al N.C.E.U. al foglio 56, part. 911 sub 3, e del magazzino, anch'esso sito in Canicattì, alla via Fazello identificato al N.C.E.U. al foglio 54, part. 734 sub 15 (*Allegato VIII*).

Si rileva che in Atto di Pignoramento è riportato come bene pignorato, un fabbricato sito in Canicattì alla via Barone Lombardo s.n.c., identificato in Catasto alla Scheda U.T.E. n. 810/1980. Detto fabbricato, così come aveva già esposto "con un margine di ragionevole dubbio" il Notaio incaricato in sede di Relazione Notarile alla pag. 3 (*Allegato VII*), risulta essere effettivamente il medesimo immobile censito al foglio 56, part.lla 911/3 del comune di Canicattì, ovvero l'appartamento prima individuato.

In definitiva i beni pignorati risultano quelli in sintesi riportati nel prospetto che segue:

Lotto 1	Appartamento	Via Barone Lombardo - Canicattì	Foglio 56 - Particella 911/3
Lotto 2	Magazzino	Via Fazello - Canicattì	Foglio 54 - Particella 734/15

ANALISI DEI BENI

I beni immobili oggetto della presente stima ricadono all'interno del centro abitato del comune di Canicattì (Ag).

Per la formulazione del giudizio di stima, sulla scorta dell'analisi delle dinamiche dell'attuale mercato immobiliare sulla locale piazza di Canicattì, si è posto in essere il criterio sintetico-comparativo individuando prezzi storici consolidatisi per beni di analoghe, o quantomeno simili, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisando che per le particolari attuali condizioni del mercato immobiliare, molto povero di transazioni, i pochi dati sono stati acquisiti sia presso le agenzie immobiliari operanti sul luogo, che attraverso l'analisi dei dati statistici reperibili presso la banca dati dell'Osservatorio Valori Immobiliari – Agenzia del Territorio.

Per quanto sopra, relativamente all'appartamento di via Barone Lombardo, in relazione della sua ubicazione, del pregio delle sue finiture, del suo stato di uso e conservazione, si ritiene plausibile attribuire un valore venale unitario congruo nell'ambito del mercato immobiliare esaminato di €/mq 650,00.

Al magazzino sito in via Fazello, e precedentemente identificato, tenuto conto della specifica tipologia edilizia e pertanto della sua destinazione e del suo effettivo possibile utilizzo, del suo stato di uso e conservazione, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore venale, pari ad €/mq 600,00.

Pertanto, per quanto sopra esposto, in considerazione della diversa tipologia edilizia dei beni oggetto di pignoramento e quindi della loro destinazione, si è ritenuto opportuno formare due distinti lotti, come appresso riportato:

◆ LOTTO 1

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di un appartamento sito in Canicattì (Ag), Via Barone Lombardo 121 identificato al N.C.E.U. al foglio 56, part. 911 sub 3, in testa a ***

***, in ragione dell'intera proprietà ed in regime di comunione legale dei beni.

Il tutto in dettaglio descritto nella Relazione di Stima e nei relativi allegati.

◆ LOTTO 2

Magazzino sito in Canicattì, alla via Fazello s.n.c. - identificato al N.C.E.U. al foglio 54, part. 734 sub 15 in testa a:

- *** *** in ragione di 3/9 indivisi ed a titolo personale;

- ***, *****, e ***** in ragione di 2/9 indivisi ciascuno della piena proprietà ed a titolo personale.

Il tutto come descritto nella Relazione di Stima e nei relativi allegati.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ha:

LOTTO 1

- Valore complessivo dell'immobile nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 85.560,00

Valore lordo medio ponderato complessivo

della quota di 1000/1000:

€ 85.560,00

Al netto delle decurtazioni il valore

venale di stima risulta, in cifra tonda, pari a:

€ 72.726,00

LOTTO 2

- Valore complessivo dell'immobile nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova

€ 28.100,00

Valore lordo medio ponderato complessivo

della quota di 1000/1000:

€ 28.100,00

Al netto delle decurtazioni il valore

venale di stima risulta, in cifra tonda, pari a:

€ 23.885,00

Si rimanda alla Relazione di Stima e ai relativi allegati per un'analisi dettagliata del bene, dei criteri di stima e delle conseguenti valutazioni.

Quanto sopra riportato rimette in ottemperanza all'incarico conferito.

Agrigento, maggio 2011

Il C.T.U.
(Ing. Luigi Messina)

Relazione di Stima Lotto 1:

- *Relazione di stima*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima Lotto 2:

- *Relazione di stima*

pag. 2

Allegati alla Relazione Generale:

- *Allegato I*
- *Allegato II*
- *Allegato III*
- *Allegato IV*
- *Allegato V*
- *Allegato VI*
- *Allegato VII*
- *Allegato VIII*

pag. 2

pag. 3

pag. 4

pag. 5

pag. 6

pag. 7

pag. 8

pag. 9

Allegati alla Relazione di Stima:

- *Allegati 1* *Documentazione Catastale*
- *Allegati 3* *Relazione Notarile*
- *Allegati 4* *Rilievo Fotografico*

pag. 2

pag. 14

pag. 20

Agrigento, maggio 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

(Ing. Luigi Messina)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI



N. 266/09 R.G.E.

*** **

contro

*** **

Giudice dell'Es. Imm.re: Dr. Daniela Nunno

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Tecnico incaricato: Ing. Luigi Messina
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 556
con studio in Agrigento, via San Vito, 58
telefax: 092221326
email: luigi.messina@ingpec.eu



**Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Barone Lombardo
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatti' (Agrigento) frazione Centro Urbano Via Barone Lombardo.

Composto da cinque vani, più accessori, per complessivi mq, 120, oltre tre balconi di complessivi mq 16,00. L'immobile, posto al piano secondo dell'edificio di cui è parte, si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione con tre vani di ampia metratura e buona illuminazione, oltre una grande cucina che prospetta sulla via Barone Lombardo. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **136**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 56 mappale 911 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7 vani, posto al piano 2, - rendita: 524,20.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *** ** esecutata e madre della proprietaria anch'essa esecutata

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:

Pignoramento a favore di *** ** contro *** ** con atto trascritto a Conservatoria di Agrigento in data 02/12/1994 ai nn. 19276/16861

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di *** ** **, contro *** ** **, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 04/06/1988 ai nn. 9034/596

Iscrizione legale (Attiva) a favore di *** ** **, contro *** ** **, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 03/04/2004 ai nn. 8121/1469

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di *** ** **, contro *** ** **, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 13/05/1994 ai nn. 7795/661

Iscrizione legale (Attiva) a favore di *** ** **, contro *** ** **, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 09/06/2005 ai nn. 13580/3265

Iscrizione legale (Attiva) a favore di *** ** **, contro *** ** **, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 18/11/2008 ai nn. 31080/6112

Iscrizione legale (Attiva) a favore di *** ** **, contro *** ** **, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 25/11/2008 ai nn. 32062/6320

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di *** ** contro *** ** con atto trascritto a Conservatoria di Agrigento in data 02/12/1994 ai nn. 19276/16861

Pignoramento a favore di *** ** contro *** ** con atto trascritto a Conservatoria di Agrigento in data 30/12/2009 ai nn. 32529/25750

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di *** contro *** con atto trascritto a Conservatoria di Agrigento in data 08/07/2003 ai nn. 13566/11877

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Canicatt' (Agrigento) frazione Centro Urbano Via Barone Lombardo.

Composto da cinque vani, più accessori, per complessivi mq, 120, oltre tre balconi di complessivi mq 16,00. L'immobile, posto al piano secondo dell'edificio di cui è parte, si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione con tre vani di ampia metratura e buona illuminazione, oltre una grande cucina che prospetta sulla via Barone Lombardo. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **136**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 56 mappale 911 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7 vani, posto al piano 2, - rendita: 524,20.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Coperto	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
balconi e terrazze	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
	Sup. reale lorda	136,00		124,80

Accessori:

8. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

8.1. **Criterio di Stima**

Sintetico/comparativo

8.2. **Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicatt', Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicatt', Osservatorio Valori Immobiliari.

8.3. **Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	---------------------	----------------------------------	------------------------

Giudice Dr. Dott.ssa Daniela Nunno
Perito: Ing. Luigi Messina

A	appartamento	136	€ 85.560,00	€ 85.560,00
----------	---------------------	-----	-------------	--------------------

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.834,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 72.726,00

il perito
Ing. luigi messina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Dott.ssa Daniela Nunno
Perito: Ing. luigi messina

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI



N. 266/09 R.G.E.

*** **

contro

*** **

Giudice dell'Es. Imm.re: Dr. Daniela Nunno

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

Tecnico incaricato: Ing. Luigi Messina
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 556
con studio in Agrigento, via San Vito, 58
telefax: 092221326
email: luigi.messina@ingpec.eu



**Beni in Canicatti' (Agrigento) Via Fazello
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Canicatti' (Agrigento) frazione Centro Urbano Via Fazello.

Composto da un vano, adibito attualmente a magazzino, è posto al piano terreno dell'edificio di cui è parte. Con accesso diretto sulla via Fazello, si presenta in condizioni di manutenzione e di uso sufficienti ed è, al momento, utilizzato a deposito. L'unico accesso su detta via, che è anche l'unica presa di luce e di ricambio d'aria ne limita l'utilizzo, plausibilmente, a deposito o posto auto, non possedendo, se pur situato in zona centrale, caratteristiche di utilizzo commerciale. Posto al piano Terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 52

Identificato al catasto fabbricati: foglio 54 mappale 734 subalterno 15, categoria C/1, classe 2, superficie catastale 52, posto al piano T, - rendita: 784,19.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***** - ***** ,
contro *** ***, *** ***, *** ***, *** ***, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 26/03/1993 ai nn. 5316/351

Iscrizione legale (Attiva) a favore di ***** - ***** , **contro** *** ***, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 03/04/2004 ai nn. 8121/1469

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di *** ***, **contro** *** ***,
**** ***, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 13/05/1994 ai nn. 7795/661

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **** ***, **contro** **** ***, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 09/06/2005 ai nn. 13580/3265

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **** ***, **contro** **** ***, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 18/11/2008 ai nn. 31080/6112

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **** ***, **contro** **** ***, con atto iscritto a Conservatoria di Agrigento in data 25/11/2008 ai nn. 32062/6320

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** contro ***** con atto trascritto a Conservatoria di Agrigento in data 02/12/1994 ai nn. 19276/16861

Pignoramento a favore di **** contro ****, ****, ****, **** con atto trascritto a Conservatoria di Agrigento in data 30/12/2009 ai nn. 32529/25750

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di ***** contro ***** con atto trascritto a Conservatoria di Agrigento in data 08/07/2003 ai nn. 13566/11877

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Canicattì (Agrigento) frazione Centro Urbano Via Fazello.

Composto da un vano, adibito attualmente a magazzino, è posto al piano terreno dell'edificio di cui è parte. Con accesso diretto sulla via Fazello, si presenta in condizioni di manutenzione e di uso sufficienti ed è, al momento, utilizzato a deposito. L'unico accesso su detta via, che è anche l'unica presa di luce e di ricambio d'aria ne limita l'utilizzo, plausibilmente, a deposito o posto auto, non possedendo, se pur situato in zona centrale, caratteristiche di utilizzo commerciale. posto al piano Terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 52

Identificato al catasto fabbricati: foglio 54 mappale 734 subalterno 15, categoria C/1, classe 2, superficie catastale 52, posto al piano T, - rendita: 784,19.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 39 di interno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Commerciale	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
	Sup. reale lorda	52,00		52,00

Accessori:

8. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

8.1. **Criterio di Stima**

Sintetico/Comparativo

8.2. **Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Canicattì, Osservatorio Valori Immobiliari.

8.3. **Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	52	€ 28.100,00	€ 28.100,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.215,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 23.885,00

il perito
Ing. luigi messina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Dott.ssa Daniela Nunno
Perito: Ing. luigi messina