



**STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE E
CONSULENZA INGEGNERIA GIUDIZIARIA**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° R.G.E. 82/2012 + 3/2013
GIUDICE DELLE ESECUZIONI DR.SSA PIPITONE VITALBA.**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO 05
BENI IMMOBILI IN CANICATTÌ FOGLIO 45 PART.LLE
695/1 e 695/4**

+

RICHIESTA INTEGRAZIONE E CHIARIMENTI	21/11/2018
TERMINE 90gg PER IL DEPOSITO	19/02/2019
PROSSIMA UDIENZA	20/03/2019

Agrigento li, 18/02/2019

**Consulente Tecnico d'Ufficio.
Dott. Ing. Giovanni Iacono**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 45 DI CANICATTI'

1. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento ed un magazzino ubicati a Canicattì (AG) in **Via brindisi**, costituito catastalmente dalle seguenti particelle:

Part.IIa **695/1** P.T. **C/2** **Cl. 3^a** Sup: 102,00 mq Rend. **474,11 €**

Part.IIa **695/4** P.1°. **A/3** **Cl. 1^a** Sup: 6,00 vani Rend. **194,29 €**

Facenti parte di un edificio a più elevazioni con ingresso sulla **Via Brindisi**, in corrispondenza dei civici **44** (appartamento Part.IIa **695/4**) e **42** (magazzino Part.IIa **695/1**)

Il fabbricato di cui fanno parte è stato evidenziato nel catastrale costituente l'**allegato A1** e nello stralcio del vigente PRG di cui all'**allegato A4**.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in esame si trova a Nord della città di Canicattì nella Via Brindisi, in un contesto periferico da riqualificare, ma urbanisticamente all'interno dell'area territoriale **omogenea B** del territorio comunale di Canicattì: la zona è normata dall'Art. 15 delle NTA allegata al PRG di Canicattì, riportati in calce alla presente relazione come **Allegato A5**.

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO

Caratteristiche del fabbricato:

Fondazioni: tipologia a cordolo di fondazione presumibilmente di tipo continua, materiale: cemento e ghiaia.

Strutture: materiale: muratura in conci di tufo con cordoli di cucitura in c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falda inclinata del tipo solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonac; condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: mattoni in ceramica/cotto, condizioni: discrete.

Portoni di ingresso: tipologia: portoni, materiale: legno verniciato condizioni: discrete; portoni in ferro condizioni discrete;

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: non disponibile.

Strutturalmente il fabbricato si presenta nel suo complesso solido e lo scrivente non ha riscontrato elementi di degrado dovuti all'età o sintomi evidenti di cedimenti.

Situazione urbanistica del fabbricato:

Licenza edilizia n 439 del 22/08/1964 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di un "*fabbricato a piano terra in Via Brindisi*".

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 1067 del 14/03/1966 (Prot. ___ UT), rilasciato a [REDACTED] per la costruzione di un "*fabbricato a piano terra nel suolo edificabile di Via Brindisi*".

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 1285 del 14/11/1966 (Prot. 718 UT), rilasciato a [REDACTED] per la "*sopraelevazione di n. 04 vani ed accessori a piano primo in Via Brindisi*".

b3) - Nota di iscrizione ipotecaria Tribunale di AG del 15/04/2008 n. Rep.

56/2008 Trascritto il 28/04/2008 – Reg. Gen **10837** Reg. Part. **2101**

A favore di: [REDACTED]

Importo ipoteca (Capitale 217.628,16 Interessi 62.592,71 Spese
39.779,13 Totale
320.000,00)

Contro [REDACTED]

Fabbricati: Foglio 45 Mappali (**695/3, 695/1, 695/2, 695/4**);

Fondi rustici: Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 38, 40,
41, 42,

43, 46, 127, 140, 151, 170, 171);

Foglio 34 Mappali (4, 470, 472, 473)

Foglio 19 Mappali (296,498,239, 288, 289);

Foglio 27 Mappali (81, 94, 95, 96, 188, 252);

b4) - Nota di iscrizione ipotecaria Tribunale AG Sez Canicattì del

18/09/2008 n. Rep. 126/2008 Trascritto il 15/10/2008 – Reg. Gen **26799** Reg.

Part. **4906**

A favore di: [REDACTED]

Importo ipoteca (Capitale **81.377,10** Totale **160.000,00**)

Contro [REDACTED]

Fabbricati: Foglio 45 Mappali (**695/3, 695/1, 695/2, 695/4**);

Fondi rustici: Foglio 28 Mappali (15, 16, 18, 19, 170, 171 21, 43, 140)

Foglio 34 Mappali (4, 470, 472, 473);

Foglio 27 Mappali (312);

Foglio 19 Mappali (239, 288, 289);

b5) - Nota di iscrizione ipotecaria Giudiziale Tribunale Milano del 16/09/2008 n. Rep. 28382 Trascritto il 18/11/2008 – Reg. Gen **31049** Reg. Part.

6102

Richiedente: [REDACTED]

Importo ipoteca (Capitale **121.185,41** Totale **163.000,00**)

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Fabbricati: Foglio 45 Mappali (**695/3, 695/1, 695/2, 695/4**);

Fondi rustici Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 18, 19, 21, 23, 24, 41, 43, 46, 127, 140, 170, 171 21, 140);

Foglio 27 Mappali (312, 81, 94, 95, 96, 188, 252);

Foglio 34 Mappali (5, 18, 4, 76, 470, 472, 473);

Foglio 19 Mappali (296, 498, 239, 288, 289);

b6) - Nota di iscrizione ipotecaria Giudiziale Tribunale Milano del 16/09/2008 n. Rep. 28382 Trascritto il 18/11/2008 – Reg. Gen **31050** Reg. Part.

6103

Richiedente [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Importo ipoteca (Capitale **49.824,94** Totale **63.000,00**)

Contro [REDACTED]

Fabbricati: Foglio 45 Mappali (**695/3, 695/1, 695/2, 695/4**);

Fondi rustici Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 38, 40, 41, 42, 43, 46, 140, 127, 151, 170, 171);

Foglio 27 Mappali (94, 95, 96, 188, 239, 288, 289, 252);

Foglio 34 Mappali (4, 470, 472, 473);

Foglio 19 Mappali (296, 498);

b7) - Domanda Giudiziale Tribunale Agrigento Accertamento simulazione atti del 14/06/2010 n. Rep. 1571/2010 Trascritto il 12/07/2010 – Reg. Gen **16371** Reg. Part. **12306**

Richiedente

A favore di

Importo ipoteca: (Capitale Totale)

Contro

Fabbricati: Foglio 45 Mappali (**695/3, 695/1, 695/2, 695/4**);

Fondi rustici: Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 38, 40, 41, 42,

43, 46, 140, 127, 151, 170, 171

Foglio 27 Mappali (94, 95, 96, 188, 239, 288, 289, 252);

Foglio 34 Mappali (4, 470, 472, 473);

Foglio 19 Mappali (296, 498);

b8) - Verbale Pignoramento Immobili Tribunale Agrigento del 28/12/2012 n. Rep. 515/2012 Trascritto il 14/01/2013 – Reg. Gen **719** Reg. Part. **646**

Richiedente

A favore di

Importo ipoteca: (Capitale Totale)

Contro

Fabbricati: Foglio 45 Mappali (**695/3, 695/1, 695/2, 695/4**);

Fondi rustici: Foglio 28 Mappali (13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 38, 40, 41, 42,

43, 46, 140, 127, 151, 170, 171);

Foglio 27 Mappali (94, 95, 96, 188, 239, 288, 289, 252);

Foglio 34 Mappali (4, 470, 472, 473);

Foglio 19 Mappali (296, 498);

6. STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI PRIMA INDIVIDUATI

6.1 Premessa

Bisogna premettere che:

- l'indagine di mercato è stata effettuata raccogliendo informazioni presso agenzie immobiliari che operano in Canicattì;

- L'immobile in esame si trova in una zona semiperiferica a nord della città di Canicattì, comunque ben servita da strade;

- L'immobile ricade in zona urbanistica "B", e quindi è soggetto ai vincoli gravanti e le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione, relative a tale zona;

- Il fabbricato allo stato attuale non necessita di particolari interventi.

Premesso quanto sopra, e valutate le potenzialità dell'immobile, si ritiene sensato indirizzare la stima verso acquirenti che intendano sfruttarlo per fini abitativi.

6.4 stima valore del LOTTO 05 di cui alle part.IIa 695 sub 1 e 4

Tenuto in debito conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di questo immobile, nonché delle considerazioni generali effettuate nel paragrafo precedente, possiamo desumere che il prezzo medio di mercato, rilevato sul

posto, mediante indagini dirette verificate anche attraverso l'ausilio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia certamente compreso nei seguenti intervalli:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	NORMALE	630	920
Abitazioni economiche	NORMALE	400	600
Immobili commerciali	NORMALE	1000	1600

Tenuto conto della superficie catastale dell'unità immobiliari a destinazione residenziale abitativa A/3 (**695/4**) e di quella a destinazione magazzino e locale deposito C/2 (**695/1**), delle finiture, nonché del fatto che il fabbricato è ubicato in una zona periferica rispetto al centro abitato di Canicattì, come valore a base della stima possono assumersi i valori sotto indicati:

Per le unità abitative un valore relativo a fattispecie di tipo economico ovvero di **€/mq 400,00**.

Per le unità commerciali un valore variabile tra un minimo di **€/mq 1000,00** ad un massimo di **€/mq 1600,00**, da valutare di volta in volta funzione sia della destinazione effettiva, sia della superficie che delle finiture.

Per l'unità immobiliare in categoria C/2 magazzino deposito, assumeremo pertanto un valore di **€/mq 650,00** per tenere conto, oltre che della destinazione, anche del minor pregio derivante dalla modesta estensione e dalle finiture al grezzo.

Tanto premesso il Valore immobile non gravato da vincoli sarà pertanto il seguente:

Part.IIa	Sup. catastale mq	Valuta	Valore unitario al €/mq	Valore TOTALE
F. 45 Part.IIa 695/1	102,00	Euro	650,00	66.300,00 €
F. 45 Part.IIa 695/4	6,00 vani (105 mq)	Euro	400,00	42.000,00 €
			TOT	108.300,00 €

6.5 Giudizio conclusivo di stima

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima che l'immobile sito in Canicattì in Via Brindisi, figurante in catasto al **Foglio n. 45** con le particelle n. **695 sub 1 e 4**, ha complessivamente come più probabile valore di mercato, salvo elementi a me sottaciuti, la cifra di **€ 108.300,00**.

7. DICHIARAZIONE DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI FABBRICATO DI VIA BRINDISI DI CUI AI LOTTO 05.

Tanto premesso si dichiara che gli immobili ubicati a Canicattì in via Brindisi n. 44 hanno le seguenti prestazioni energetiche:

Part.IIa 695/4 del foglio 45 di Canicattì: **Classe Energetica Globale G**, corrispondente a **176,54 KWh/m² anno**.

Certificazione energetica CTU del 20/03/2015 registrata in pari data presso il portale energetico del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

**8. PREZZO BASE ASTA DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 05 FOGLIO
45 DI CANICATTI FABBRICATO PART.LLA 695 SUB 1 e 4.**

Tenendo conto delle effettive quote nella proprietà sia del debitore che dei garanti, il prezzo a base d'asta sarà:

Prezzo a base d'asta Lotto 05

UNITA' ABITATIVA (695/4)	€ 66.300,00
MAGAZZINO (695/1)	€ 42.000,00
TOT	€ 108.300,00

Agrigento, 18/02/2019

Il Tecnico estimatore

Ing. Giovanni Iacono

