

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**



N. Gen. Rep. **000171/12**

**Giudice Dr. Cannata**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Anna Laura Caraccioli  
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1206  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento  
C.F. CRCNLR72H64A089M*

*con studio in Agrigento (Agrigento) Via G. Matteotti 7  
telefono: 092223829  
cellulare: 3492179119  
fax: 092223829  
email: laura.caraccioli@libero.it*

**Beni in Comitini (Agrigento)**  
**Lotto 022**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**BIS.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato + foresteria+ terreno sito in Comitini (Agrigento) frazione C/da Canale .



---

Giudice Dr. Cannata  
Perito: Ing. Anna Lanra Caraccioli

Composto da Un terreno di mq 6472 su cui insistono due distinti caseggiati realizzati in adiacenza in epoche diverse, costituiti da un vecchio fabbricato agricolo ed un'immobile con caratteristiche a villino, siti oltre il limite della zona periferica della cittadina di Comitini ( C/da Canale ) .

#### FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE

L'immobile di nuova costruzione ,a pianta rettangolare, con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai laterocementizi ,costruito in adiacenza sul lato destro del vecchio fabbricato per chi guarda dalla strada statale sita a valle, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano ) collegati internamente da una scala in c.a. ad unica rampa allo stato grezzo . Detto immobile prospetta per tre lati sugli spazi latitanti di pertinenza dell'intero stabile e per un lato col vecchio fabbricato. Esternamente rifinito con intonaco di recente fattura si presenta in ottima condizione di conservazione trattandosi di nuovissima costruzione . La copertura è inclinata con coppi siciliani. L'ingresso principale è posto sulla facciata retrostante il prospetto principale ubicato sull'estradosso della strada interna che lo costeggia in direzione rettilinea e parallela a quella soprastante comunale la cui immissione si trova sull'estremità del confine di monte avente la stessa quota altimetrica. Il piano terra costituito da un ampio moderno locale esteso mq. 72,00 munito di ampie vetrate ha al centro un vano con le pareti in cemento armato dallo stile architettonico moderno a forma cilindrica ricevente luce dalla copertura circolare in vetro appoggiata sulla sommità di coronamento . Sul prospetto di valle figura un'ampia tettoia ad unica falda in legno lamellare con tegolato in coppi , appoggiata a monte sulla struttura intelaiata in cemento armato e a valle su una travatura continua in legno lamellare poggiante su una pilastriata inclinata in legno . Parte di detta tettoia risulta chiusa su tre lati con grandi lastre-pareti in vetro tali da costituire un ampliamento del piano terra . Il bagno , ha le pareti rivestite in lastre di marmo e tutta l'impiantistica idrica , elettrica e di riscaldamento sottotraccia completa. Manca la fornitura e la messa e posa in opera di tutti i pezzi igienico sanitari , e dei termosifoni.

Il primo piano è comosto da 2 vani , da due servizi igienico-sanitari di cui uno realizzato senza autorizzazione comunale sito tra i due vani lato Nord-Est, un disimpegno ed un ampio corridoio da cui riceve aria e luce dall'ampia vetrata posta sul lato Sud-Ovest.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'interno del nuovo fabbricato è ammattonato con lastre di marmo, ha tutte le pareti ed i soffitti ingessati , l'intera impiantistica elettrica e idrica sottotraccia , ed è munito di impianto di riscaldamento senza radiatori . Tutti gli infissi esterni sono costituiti da ampie vetrate con telai in legno pregiato, gli interni da porte in legno di ottima fattura.

#### VECCHIO FABBRICATO (Foresteria)

Il vecchio fabbricato si trova ubicato a sinistra del corpo di fabbrica di nuova costruzione e prospetta per tre lati sullo spazio esterno di pertinenza del fabbricato di nuova costruzione e per un lato in adiacenza ad esso.

Esso è composto da un vecchio caseggiato strutturato in muratura con conci di tufo arenario che sviluppa due elevzioni fuori terra con tetto a falde rivestito da lastre in eternit.

L'accesso al lotto è consentito sia da valle che da monte.

Un piccolo portoncino immette nel piano terra del vecchio corpo di fabbrica, composto da un vano terrano munito di cucinino e da un servizio igienico -sanitario di mq 7,70 da cui riceve aria e luce direttamente dall'esterno tramite una finestra e una vetrata in alluminio anodizzato.

Una scala interna a rampa unica munita di finestrella consente l'accesso al primo piano costituito da un solo vano munito di balcone e di un piccolo Wc con accesso dal ballatoio superiore.

L'amattonato di tutti i vani e della scala figura in segato di marmo, mentre nel wc in vecchie marmette rettangolari in ceramica.

L'impianto elettrico e idrico figura sottotraccia. posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **231**

Giudice Dr. Cannata

Perito: Ing. Anna Lanra Caraccioli

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 529(ex 128) subalterno 1, categoria C/7, classe U, superficie catastale mq 30, composto da vani mq 30, posto al piano T, - rendita: Euro 8,21.

Note: Questa particella, con la presentazione delle pratiche di Tipo Mappale e Docfa, **viene soppressa** e si costituisce una nuova particella con il sub 3

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 529 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 231 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: 288,70.

Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

Note: **COSTITUZIONE DI NUOVA PARTICELLA AL FOGLIO 11 P.LLA 529 SUB 3**

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 529 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 86 mq, posto al piano T-1, - rendita: 94,25.

Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

Note: **COSTITUZIONE DI NUOVA PARTICELLA AL FOGLIO 11 P.LLA 529 SUB 2**

- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 603 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 64 ca 72, - reddito agrario: € 10,03, - reddito domenicale: € 30,08.

**BIS.1.Foresteria:**

fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 529 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 86 mq, posto al piano T-1, - rendita: € 94,25.

Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

Note: **COSTITUZIONE DI NUOVA PARTICELLA AL FOGLIO 11 P.LLA 529 SUB 2**

**BIS.2.Terreno annesso:**

terreni: intestata a [REDACTED] foglio 11 mappale 603 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 64 ca 72, - reddito agrario: € 10,03, - reddito domenicale: € 30,08.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (normale)

## 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:



4.2.2. *Pignoramenti:*4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Demolizione del tramezzo che crea un vano abusivo posto al piano primo di mq 5,90 regolarizzabili mediante

Demolizione di tramezzo di mq 0,38 x h 3,00 = 1,08 mc: € 720,84

Oneri totali: € 720,84

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Presenza di copertura in Eternit/Amianto nel fabbricato foglio 11 p.lla 529 sub 3 regolarizzabili mediante Rimozione e smaltimento di amianto: € 1.127,00

Ripristino della copertura con coppi in cotto: € 2.024,00

Oneri totali: € 3.151,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

6.2

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Trascrizione del rilascio di concessione edilizia** Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1998- n. prot. 17410/19279



**P.E. n. Trascrizione del rilascio di concessione edilizia** rilasciata in data 22/01/2011- n. prot. 1114/1219

**P.E. n. Trascrizione del rilascio di concessione edilizia.** rilasciata in data 17/09/2002- n. prot. 15128/17109

Descrizione **Fabbricato + foresteria+ terreno** di cui al punto **BIS**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato + foresteria+ terreno sito in Comitini (Agrigento) frazione C/da Canale .

Composto da Un terreno di mq 6472 su cui insistono due distinti caseggiati realizzati in adiacenza in epoche diverse, costituiti da un vecchio fabbricato agricolo ed un'immobile con caratteristiche a villino, siti oltre il limite della zona periferica della cittadina di Comitini ( C/da Canale ).

#### FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE

L'immobile di nuova costruzione ,a pianta rettangolare, con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai laterocementizi ,costruito in adiacenza sul lato destro del vecchio fabbricato per chi guarda dalla strada statale sita a valle, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano ) collegati internamente da una scala in c.a. ad unica rampa allo stato grezzo . Detto immobile prospetta per tre lati sugli spazi latitanti di pertinenza dell'intero stabile e per un lato col vecchio fabbricato. Esternamente rifinito con intonaco di recente fattura si presenta in ottima condizione di conservazione trattandosi di nuovissima costruzione . La copertura è inclinata con coppi siciliani. L'ingresso principale è posto sulla facciata retrostante il prospetto principale ubicato sull'estradosso della strada interna che lo costeggia in direzione rettilinea e parallela a quella soprastante comunale la cui immissione si trova sull'estremità del confine di monte avente la stessa quota altimetrica. Il piano terra costituito da un ampio moderno locale esteso mq. 72,00 munito di ampie vetrate ha al centro un vano con le pareti in cemento armato dallo stile architettonico moderno a forma cilindrica ricevente luce dalla copertura circolare in vetro appoggiata sulla sommità di coronamento . Sul prospetto di valle figura un'ampia tettoia ad unica falda in legno lamellare con tegolato in coppi , appoggiata a monte sulla struttura intelaiata in cemento armato e a valle su una travatura continua in legno lamellare poggiante su una pilastrata inclinata in legno . Parte di detta tettoia risulta chiusa su tre lati con grandi lastre-pareti in vetro tali da costituire un ampliamento del piano terra . Il bagno , ha le pareti rivestite in lastre di marmo e tutta l'impiantistica idrica , elettrica e di riscaldamento sottotraccia completa. Manca la fornitura e la messa e posa in opera di tutti i pezzi igienico sanitari , e dei termosifoni.

Il primo piano è comosto da 2 vani , da due servizi igienico-sanitari di cui uno realizzato senza autorizzazione comunale sito tra i due vani lato Nord-Est, un disimpegno ed un ampio corridoio da cui riceve aria e luce dall'ampia vetrata posta sul lato Sud-Ovest.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'interno del nuovo fabbricato è ammattonato con lastre di marmo, ha tutte le pareti ed i soffitti ingessati ,l'intera impiantistica elettrica e idrica sottotraccia , ed è munito di impianto di riscaldamento senza radiatori . Tutti gli infissi esterni sono costituiti da ampie vetrate con telai in legno pregiato, gli interni da porte in legno di ottima fattura.

#### VECCHIO FABBRICATO (Foresteria)

Il vecchio fabbricato si trova ubicato a sinistra del corpo di fabbrica di nuova costruzione e prospetta per tre lati sullo spazio esterno di pertinenza del fabbricato di nuova costruzione e per un lato in adiacenza ad esso.

Esso è composto da un vecchio caseggiato strutturato in muratura con conci di tufo arenario che sviluppa due elevzioni fuori terra con tetto a falde rivestito da lastre in eternit.

L'accesso al lotto è consentito sia da valle che da monte.

Un piccolo portoncino immette nel piano terra del vecchio corpo di fabbrica, composto da un vano terrano munito di cucinino e da un servizio igienico -sanitario di mq 7,70 da cui riceve aria e luce direttamente dall'esterno tramite una finestra e una vetrata in alluminio anodizzato.

Una scala interna a rampa unica munita di finestrella consente l'accesso al primo piano costituito da un solo vano munito di balcone e di un piccolo Wc con accesso dal ballatoio superiore.

L'ammattionato di tutti i vani e della scala figura in segato di marmo, mentre nel wc in vecchie marmette rettangolari in ceramica.

L'impianto elettrico e idrico figura sottotraccia. posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **231**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata [redacted] foglio 11 mappale 529(ex 128) subalterno 1, categoria C/7, classe U, superficie catastale mq 30, composto da vani mq 30, posto al piano T, - rendita: Euro 8,21.

Note: Questa particella, con la presentazione delle pratiche di Tipo Mappale e Docfa, **viene soppressa** e si costituisce una nuova particella con il sub 3

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 11 mappale 529 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 231 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: 288,70.

Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

Note: **COSTITUZIONE DI NUOVA PARTICELLA AL FOGLIO 11 P.LLA 529 SUB 3**

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 11 mappale 529 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 86 mq, posto al piano T-1, - rendita: 94,25.

Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

Note: **COSTITUZIONE DI NUOVA PARTICELLA AL FOGLIO 11 P.LLA 529 SUB 2**

- terreni: intestata a [redacted] foglio 11 mappale 603 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 64 ca 72, - reddito agrario: € 10,03, - reddito dominicale: € 30,08.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2006

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10 ml.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 589 della Commissione Edilizia Comunale espressa nella seduta del 30/08/04 l'immobile è identificato nella zona Z.T.O."E" Agricola

Norme tecniche ed indici: con indice fondiario di 0,03 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato di nuova costruzione con annesso immobile di vecchia costruzione adibito a Foresteria.	Snp. reale lorda	231,00	1,00	231,00
	<b>Snp. reale lorda</b>	<b>231,00</b>		<b>231,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocementizi, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a. con coppi siciliani, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: legno e vetro.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: assenti, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Termico:** tipologia: autonomo, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:****BIS.1.Foresteria:**

fabbricati: intestata a [REDACTED]  
 [REDACTED] foglio 11 mappale 529 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 86 mq, posto al piano T-1, - rendita: € 94,25.  
 Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11  
 Note: **COSTITUZIONE DI NUOVA PARTICELLA AL FOGLIO 11 P.LLA 529 SUB 2**

**BIS.2.Terreno annesso:**

è posto al piano T-1, è composto da 2 vani.  
 Sviluppa una superficie complessiva di 86  
 Destinazione urbanistica: A/2 - abiazione di tipo civile  
 terreni: intestata a [REDACTED]  
 foglio 11 mappale 603 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 64 ca 72, - reddito agrario: € 10,03, - reddito domenicale: € 30,08.  
 Sviluppa una superficie complessiva di 6472  
 Destinazione urbanistica: Zona E del P.R.G. - Comune di Comitini-

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

*Il Valore del fabbricato di nuova costruzione nel Lotto 21 per l'anno 2019 era di € 156.775,25,*

*considerando una rivalutazione del valore commerciale per l'anno 2022 pari al 7,5% , il valore di mercato è in cifra tonda di € 168.500,00;*

- Il valore della foresteria per l'anno 2019 era di € 28.380,00, con la stessa rivalutazione per l'anno 2022 pari al 7,5% è in cifra tonda di € 30.500,00

- Il valore di mercato del terreno nel Lotto 11 per l'anno 2016 era di € 52.940,96, con la rivalutazione per l'anno 2022 pari a 10,3% è in cifra tonda di € 58.400,00

**Per un totale di : Fabbricato + foresteria + terreno annesso= € 168.500,00 + € 30.500,00 + € 58.400,00 = € 257.400,00**

**8.2. Fonti di informazione**

non esistono fonti di informazione

**8.3. Valutazione corpi****BIS.Fabbricato + foresteria+ terreno**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Vi è una rivalutazione per l'anno 2022 rispetto all'anno 2019, del valore di mercato del lotto 21 calcolato con computo metrico estimativo; Valutazione del lotto 21 anno 2019 € 156.775,25

- Valore corpo:	<b>€ 168.500,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 88.900,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 257.400,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 257.400,00</b>



- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 88.900,00
- Valore complessivo intero:	€ 88.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 88.900,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>fabbricato + foresteria+</b>				
BIS	<b>terreno con annesso foresteria, terreno annesso.</b>	231	€ 257.400,00	<b>€ 257.400,00</b>

**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:

€ 38.610,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.871,84

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 218.790,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 214.918,16

Relazione lotto 022 creata in data 17.10.2022

Codice documento: E002-12-000171-022

il perito  
Ing. Anna Laura Caraccioli