

Firmato digitalmente da:

Caraccioli Anna Laura

Firmato il 01/05/2024 20:00

Seriale Certificato: 2884858

Valido dal 30/10/2023 al 30/10/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000022/20**

**Giudice Dr. Domenica Spanò**

**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*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Agrigento (Agrigento) Via Toniolo n.58**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) Via Toniolo n.58.

Composto da un'appartamento di civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza , ubicato nel Comune di Agrigento in Via Toniolo n. 58 .

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è ubicato in una zona ad edilizia residenziale-commerciale . I collegamenti urbani con la città sono assicurati da mezzi pubblici di linea urbana -autobus.

Nell'area circostante l'immobile , è consentito il parcheggio lungo le strade interne .

La zona è caratterizzata da edifici realizzati negli anni sessanta.

L'edificio si trova a pochi metri dalla via Manzoni in cui sono presenti supermercati , edicole, macellerie , pescherie e negozi al dettaglio.

Si trova a pochi metri dallo Stadio della città ,dal palazzetto dello sport e dalle scuole .

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro moduli adiacenti indipendenti posti in serie, ognuno composto da piano rialzato in cui si trovano dei magazzini , e da 5 piani fuori terra con due appartamenti per piano e copertura piana con lastrico solare praticabile, muniti di quattro distinti vani scala a doppia rampa con ingresso posto sul retro in una stradella parallela alla via Toniolo

I fabbricati sono di vecchia costruzione realizzati negli anni sessanta con struttura verticale in cemento armato , solai in cemento e laterizio , murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile.

L'androne di ingresso alla scala non presenta caratteristiche di finitura , alla data del sopralluogo il fabbricato nella sua interezza si trovava con i rivestimenti esterni di vecchia fattura.

**STRUTTURA E FINITURE DELL'EDIFICIO**

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: fondazioni continue ; strutture in elevazione in c.a.; i solai dei piani correnti del tipo parzialmente prefabbricati con completamento in opera in laterizio e travetti paralleli in c.a.; pareti perimetrali in blocchi di laterizio . quelle divisorie interne in forati ; la scala di accesso ai piani è in cemento armato con travi a ginocchio ; i balconi sono stati realizzati con soletta in cemento alleggerito con elementi di laterizio ( h=16 e luce libera nl 1,10); la copertura è a lastrico solare. Lo stabile non è munito di ascensore, i portoni d'ingresso sono posti sui lati opposti all'edificio, l'androne del vano scala risulta composto da due battenti in ferro con lamiera e vetro, con serratura di sicurezza comandata elettricamente sia dall'androne che da ogni singolo appartamento. All'esterno è posto il citofono con pulsantaria ; La pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli intermedi figura in mattoni di marmo ; La scala a doppia rampa munita di ringhiera e corrimano in ferro ha le alzate e le pedate rivestite in marmo; gli infissi che asservono le scale sono in alluminio anodizzato sforniti di scuretti ; gli intonaci esterni del tipo Li Vigni;



## L'APPARTAMENTO

L'appartamento in oggetto posto al piano 4°, nella parte iniziale dell'edificio, ha una forma planimetrica quadrangolare, e si compone di un ingresso con disimpegno comunicante direttamente con l'ampio salotto sito a Nord completamente arredato, di una cucina posta a Sud sul lato opposto al salotto che si affaccia sulla balconata prospiciente la via Toniolo, di tre camere da letto poste due sul lato Sud aventi in comune la sessa balconata della cucina e una sul lato opposto posta tra il bagno e la lavanderia. Tutti gli ambienti ricevono aria e luce direttamente dall'esterno tramite le aperture poste su ognuna delle due facciate sia nel lato Sud che nel lato Nord ognuna munita di infissi con serrande avvolgibili. L'appartamento possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in ceramica.
- porta d'ingresso in legno massello;
- porte interne in legno noce;
- infissi esterni in alluminio senza taglio termico muniti di serrande avvolgibili;
- il bagno è ampio munito di doccia, accessoriato con quattro sanitari doccia inclusa, e con le pareti rivestite in fine ceramica porcellanata decorata.
- Dal bagno si accede alla lavanderia posta a Nord con due pareti chiuse da infissi di alluminio e vetro.

Sia il bagno che la lavanderia ricevono aria e luce dall'esterno.

L'alloggio è fornito di impianto sottotraccia e di impianto citofonico.

L'immobile non risulta ceduto in locazione ma è abitato dagli esecutati come constatato dalla scrivente CTU in sede di sopralluogo

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] [redacted] foglio 149 mappale 207 subalterno 33, categoria A/3, classe 3, composto da vani [redacted] o vani, posto al piano 4, - rendita: € 418,33.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: sportive i principali centri limitrofi sono Palezzetto dello sport e Stadio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

**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 derivante da Mutuo per restante € 108,455,70 a favore di [redacted]

[redacted] S. A. [redacted]  
[redacted] 10.2019

**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: Nessuna****4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Mutuo per restante € 108,455,70 a favore di [redacted]

[redacted] con sede a Roma con [redacted]  
[redacted]

**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: 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:****6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario dal 24.05.2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Scaglia Silvio di Agrigento in data 24.05.2005 ai nn. 26218 in data 30.05.2005 ai nn. 8457.1/2005

**6.2 Precedenti proprietari:**

Demanio della Regione Siciliana proprietario da data antecedente il ventennio al 23.07.1991

[redacted] di Agrigento il 27/04/1948 proprietaria dal 23.07.1991 al 06.06.2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio D'Angelo Sede Naro in data 23.07.1991 ai nn. 12436 in data 12.08.1991 ai nn. 1552



[REDACTED] proprietario dal 06.06.2001 al 24.05.2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Fanara Porto Empedocle in data 06.06.2001 ai nn. 8735 trascritto a Agrigento in data 12.06.2001 ai nn. 8391.1/2001

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Licenza di Costruzione N. 512** per lavori di costruzione di edificio per civile abitazione intestata a [REDACTED] Edilizia presentata in data 03.06.1965- n. prot. 603/8

**P.E. n. Licenza di Costruzione N. 498** per lavori di esecuzione lavori di sopraelevazione nel fabbricato di cui alla licenza n. 197 del 10/12/1963 intestata a [REDACTED]. Licenza Edilizia presentata in data 10.12.1963- n. prot. 197 rilasciata in data 19.05.1965- n. prot. 603/10

**P.E. n. Certificazione di Abitabilità** intestata a [REDACTED] rilasciata in data 11.11.1969

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Agrigento (Agrigento) Via Toniolo n.58.

Composto da un'appartamento di civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza , ubicato nel Comune di Agrigento in Via Toniolo n. 58 .

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è ubicato in una zona ad edilizia residenziale-commerciale . I collegamenti urbani con la città sono assicurati da mezzi pubblici di linea urbana -autobus.

Nell'area circostante l'immobile , è consentito il parcheggio lungo le strade interne .

La zona è caratterizzata da edifici realizzati negli anni sessanta.

L'edificio si trova a pochi metri dalla via Manzoni in cui sono presenti supermercati , edicole, macellerie , pescherie e negozi al dettaglio.

Si trova a pochi metri dallo Stadio della città ,dal palazzetto dello sport, e dalle scuole .

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato a destinazione residenziale di forma planimetrica rettangolare composto da un unico corpo di fabbrica costituito da quattro moduli adiacenti indipendenti posti in serie, ognuno composto da piano rialzato in cui si trovano dei magazzini , e da 5 piani fuori terra con due appartamenti per piano e copertura piana con lastrico solare praticabile, muniti di quattro distinti vani scala a doppia rampa con ingresso posto sul retro in una stradella parallela alla via Toniolo

I fabbricati sono di vecchia costruzione realizzati negli anni sessanta con struttura verticale in cemento armato , solai in cemento e laterizio , murature perimetrali in laterizio finito ad intonaco civile.

L'androne di ingresso alla scala non presenta caratteristiche di finitura , alla data del sopralluogo il fabbricato nella sua interezza si trovava con i rivestimenti esterni di vecchia fattura.





## STRUTTURA E FINITURE DELL'EDIFICIO

L'edificio possiede le seguenti caratteristiche: fondazioni continue ; strutture in elevazione in c.a.; i solai dei piani correnti del tipo parzialmente prefabbricati con completamento in opera in laterizio e travetti paralleli in c.a.; pareti perimetrali in blocchi di laterizio . quelle divisorie interne in forati ; la scala di accesso ai piani è in cemento armato con travi a ginocchio ; i balconi sono stati realizzati con soletta in cemento armato alleggerito con elementi di laterizio ( h=16 e luce libera nl 1,10); la copertura è a lastrico solare.

Lo stabile non è munito di ascensore, i portoni d'ingresso sono posti sui lati opposti all'edificio, l'androne del vano scala risulta composto da due battenti in ferro con lamiera e vetro, con serratura di sicurezza comandata elettricamente sia dall'androne che da ogni singolo appartamento. All'esterno è posto il citofono con pulsantiera ; La pavimentazione dell'androne e dei

pianerottoli intermedi figura in mattoni di marmo ; La scala a doppia rampa munita di ringhiera e corrimano in ferro ha le alzate e le pedate rivestite in marmo; gli infissi che asservono le scale sono in alluminio anodizzato sforniti di scuretti ; gli intonaci esterni del tipo Li Vigni;

## L'APPARTAMENTO

L'appartamento in oggetto posto al piano 4°, nella parte iniziale dell'edificio , ha una forma planimetrica quadrangolare, e si compone di un ingresso con disimpegno comunicante direttamente con l'ampio solotto sito a Nord completamente arredato , di una cucina posta a Sud sul lato opposto al salotto che si affaccia sulla balconata prospiciente la via Toniolo, di tre camere da letto poste due sul lato Sud aventi in comune la sessa balconata della cucina e una sul lato opposto posta tra il bagno e la lavanderia.Tutti gli ambienti ricevono aria e luce direttamente dall'esterno tramite le aperture poste su ognuna delle due facciate sia nel lato Sud che nel lato Nord ognuna munita di infissi con serrande avvolgibili . L'appartamento possiede le seguenti caratteristiche:

- pavimento costituito da un unico tappeto in ceramica.
- porta d'ingresso in legno massello ;
- porte interne in legno noce ;
- infissi esterni in alluminio senza taglio termico muniti di serrande avvolgibili ;
- il bagno è ampio munito di doccia , accessoriatato con quattro sanitari doccia inclusa, e con le pareti rivestite in fine ceramica porcellanata decorata .
- Dal bagno si accede alla lavanderia posta a Nord con due pareti chiuse da infissi di alluminio e vetro.

Sia il bagno che la lavanderia ricevono aria e luce dall'esterno.

L'alloggio è fornito di impianto sottotraccia e di impianto citofonico.

L'immobile non risulta ceduto in locazione ma è abitato dagli eseguitati come constatato dalla scrivente CTU in sede di sopralluogo.



Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] luglio 149 mappale 207 subalterno 33, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6 vani, posto al piano 4 - rendita: € 418,33.

L'edificio è stato costruito nel 1965.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 58 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,10.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.G. n° 1106 Ottobre - D.D.G n° 760/2010 - D.D.G. n° 528/2011 l'immobile è identificato nella zona B1.1

Norme tecniche ed indici: Eccessa cubatura Iff = 7 mc/mq) rispetto ai valori max previsti dal DM 1444/68;

Le altezze risultano eccessive rispetto ai con del Centro Storico;

I tessuti edilizi sono caratterizzati da una forza presenza di attività terziarie.

Il piano intende ricondurre l'edificato entro i limiti di densità stabiliti dal DM indicato ;

Propone la riduzione delle altezze e delle cubature e la non edificabilità delle aree libere;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione civile	Sup. reale lorda	96.00	1.00	96.00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>96.00</b>		<b>96.00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Impianti:

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

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, consultando l'Agenzia delle Entrate- Banca Dati delle quotazioni Immobiliari -OMI, e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°) con riferimento ad immobili simili a quello in esame: € 1.100,00/mq;

In ragione di una superficie commerciale complessiva lorda del bene (S) pari a mq 96,00, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = € 1.100,00/mq \times 96,00 \text{ mq} = € 105.600,00$$



**8.2. Fonti di informazione**

ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Varie,  
Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI.

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione civile	96,00	€ 1.100,00	€ 105.600,00
- Valore corpo:			<b>€ 105.600,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 105.600,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 105.600,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	0	€ 105.600,00	<b>€ 105.600,00</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:

**€ 15.840,00**

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:

**€ 89.760,00**

Relazione lotto 001 creata in data 01.05.2024  
Codice documento: E002-20-000022-001

il perito  
Ing. Anna Laura Caraccioli

Giudice Dr. Domenica Spanò  
Perito: Ing. Anna Laura Caraccioli

