



---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL**  
contro  
[REDACTED]

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000117/19**

**Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò**  
**Custode Giudiziario Dott. Avv. Gaspare Lombardo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. ALFONSO CAVALERI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1943*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 224*  
*C.F. CVLLNS68H18Z1120- P.Iva 01992650844*

*con studio in Aragona (Agrigento) Via Salvatore La Rosa n. 314*  
*telefono: 0922699712*  
*cellulare: 3683715504*  
*fax: 09221836203*  
*email: acavaleristudio@gmail.com*

**Beni in Canicattì (Agrigento) via Varese n. 66-70  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato singolo autonomo sito in Canicattì (Agrigento) via Varese n. 66-70.

Composto da PIANO TERRA:

- a) salone;
- b) cucina;
- c) w.c.;
- d) ripostiglio

PIANO PRIMO:

- e) camera da letto;
- f) camera n. 1;
- g) camera n. 2;
- h) ripostiglio;
- i) corridoio;
- l) scala di collegamento P.T.-1°.

Posto al piano Terra e Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **128**

Identificato al catasto fabbricati intestata a:

a) [REDACTED] proprietario per 500/1000;

- b) [REDACTED] proprietaria per 500/1000; Coniugi in regime di comunione legale dei beni
- Foglio 55 mappale 6587-6589 categoria A/3, classe 4, superficie catastale 128 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1°,
- rendita: € 335,03;
- registrata all'UTE con la scheda Presente

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (degradata) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), municipio (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), scuola materna (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dagli Esecutati 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: **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) derivante da contratto di mutuo fondiario a favore di **BARCLAYS BANK PLC, contro [REDACTED]**, a firma di Not. Antonino Pecoraro in data 24/03/2006 ai nn. rep. 67321, racc. 21813 registrato a Canicattì in data 04/04/2006 ai nn. 619 serie 1 iscritto a Agrigento in data 05/04/2006 ai nn. 9663/2535  
importo ipoteca: € 100.000,00  
importo capitale: € 50.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. contro [REDACTED]** a firma di Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. in data 11/06/2019 trascritto a Agrigento in data 22/07/2019 ai nn. 11533/9707

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 Proprietari precedenti:**

[REDACTED]  
proprietario da data antecedente il ventennio fino al 23/03/2006, in forza di atto di compravendita a firma di Not. Giuseppe Cinnirella in data 27/07/1984 trascritto a Agrigento in data 14/08/1984 ai nn. 15277/13530, in forza dell'acquisizione per la complessiva quota di 4/5 fattane da [REDACTED]

[REDACTED] e precedentemente in forza delle successioni al padre [REDACTED]

[REDACTED] ed alla madre [REDACTED] la cui denuncia risulta trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Agrigento il 02/04/1983 ai n.ri 5863/5221.

**Attuali proprietari:**

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni proprietario dal 24/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Antonino Pecoraro in data 24/03/2006 ai nn. rep. 67320, racc. 21812 trascritto a Agrigento in data 05/04/2006 ai nn. 9662/6393.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Edificato prima del 01/09/1967.

Descrizione **fabbricato singolo autonomo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato singolo autonomo sito in Canicattì (Agrigento) via Varese n. 66-70.

L'edificio è stato costruito nel prima del 01/09/1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa P.T. ml 3.20 - P.1° ml 3.34.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Centro storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>PIANO TERRA:</b>				
a) salone;	Sup. reale netta	27,95	1,00	27,95
b) cucina;	Sup. reale netta	16,46	0,90	14,81
c) w.c.;	Sup. reale netta	5,74	0,90	5,17
d) ripostiglio	Sup. reale netta	3,45	0,90	3,10
<b>PIANO PRIMO:</b>				
e) camera da letto;	Sup. reale netta	19,48	1,00	19,48
f) camera n. 1;	Sup. reale netta	16,18	1,00	16,18
g) camera n. 2;	Sup. reale netta	5,78	1,00	5,78
h) ripostiglio;	Sup. reale netta	5,20	0,90	4,68
i) corridoio;	Sup. reale netta	3,64	0,80	2,91
l) scala di collegamento P.T.-1°;	Sup. reale netta	4,15	0,80	3,32
m) balcone n. 1	Sup. reale netta	1,02	0,25	0,25
n) balcone n. 2	Sup. reale netta	2,67	0,25	0,67
		<b>Sup. reale netta</b>	<b>111,72</b>	<b>104,31</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: muratura a sacco, materiale: muratura, condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: ceramica smaltata, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

**Impianti:**

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Fonti dirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;  
 Fonti indirette: Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali;  
 Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della vetustà, le rifiniture e la posizione dell'immobile lotto n. 1.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Canicattì (AG), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Canicattì (AG).

**8.3. Valutazione corpi**

**A. fabbricato singolo autonomo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
PIANO TERRA:			
a) salone;	27,95	€ 390,00	€ 10.900,50
b) cucina;	14,81	€ 390,00	€ 5.777,46
c) w.c.;	5,17	€ 390,00	€ 2.014,74
d) ripostiglio	3,10	€ 390,00	€ 1.210,95
PIANO PRIMO:			
e) camera da letto;	19,48	€ 390,00	€ 7.597,20
f) camera n. 1;	16,18	€ 390,00	€ 6.310,20
g) camera n. 2;	5,78	€ 390,00	€ 2.254,20
h) ripostiglio;	4,68	€ 390,00	€ 1.825,20
i) corridoio;	2,91	€ 390,00	€ 1.135,68
l) scala di collegamento P.T.-1°;	3,32	€ 390,00	€ 1.294,80
m) balcone n. 1	0,25	€ 390,00	€ 99,45
n) balcone n. 2	0,67	€ 390,00	€ 260,33
	<b>104,31</b>		<b>€ 40.680,70</b>

- Valore corpo:	<b>€ 40.680,70</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 40.680,70</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 40.680,70</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie netta equiv. mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>fabbricato singolo autonomo</b>	104,31	€ 40.680,70	<b>€ 40.680,70</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% 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:	<b>€ 4.680,07</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1

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

**€ 36.612,63**

Relazione lotto 001 creata in data 05/01/2023  
Codice documento: E002-19-000117-001

il perito  
Geom. ALFONSO CAVALERI