
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 148/2023 R.G. Es

Giudice Dott. Matteo De Nes

IMMOBILE N.2 appartamento sito in Agrigento in via
Cutaia 8, piano T, vani 1 identificato al catasto, NCEU
(A/6) al foglio 142, part. 488 sub 1.

ELABORATO PERITALE LOTTO 2

Tecnico incaricato: Arch. Angelo MONCADO iscritto
all'Albo della provincia di Agrigento N. 1514
C.F. MNCNGL81P07H792X- P.Iva 02565340847
con studio in Canicattì (Agrigento) via Carlo Alberto, n. 19 cellulare: 3208709558
email: archangelomoncado@archiworldpec.it



•IMMOBILE N.2 appartamento sito in Agrigento in via Cutaia n.8, piano T, vani 1
identificato al catasto, NCEU (A/6) al foglio 142, part. 488 sub 1.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento destinato a deposito posto al piano terra facente parte di un fabbricato sito in Agrigento via Cutaia n.8.

L immobile è identificato, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Agrigento:

A) - al foglio n. 142 part. 488 sub 1, Categoria A/6 classe 3, Consistenza 1 vani, Rendita € 18,08 piano T via CUTAIA n. 8 con dati derivanti da variazione del 01/01/1992-inserimento del quadro tariffario (vedi visura catastale storica in ALL.1)

L'immobile risulta intestato dal 09/11/1999 a xxxxxxxx nato a AGRIGENTO (AG) il xxxxxxxxx a seguito di Atto del 09/11/1999 Pubblico ufficiale xxxxxxxxx Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 16854 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9287.1/1999 in atti dal 29/12/1999.

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

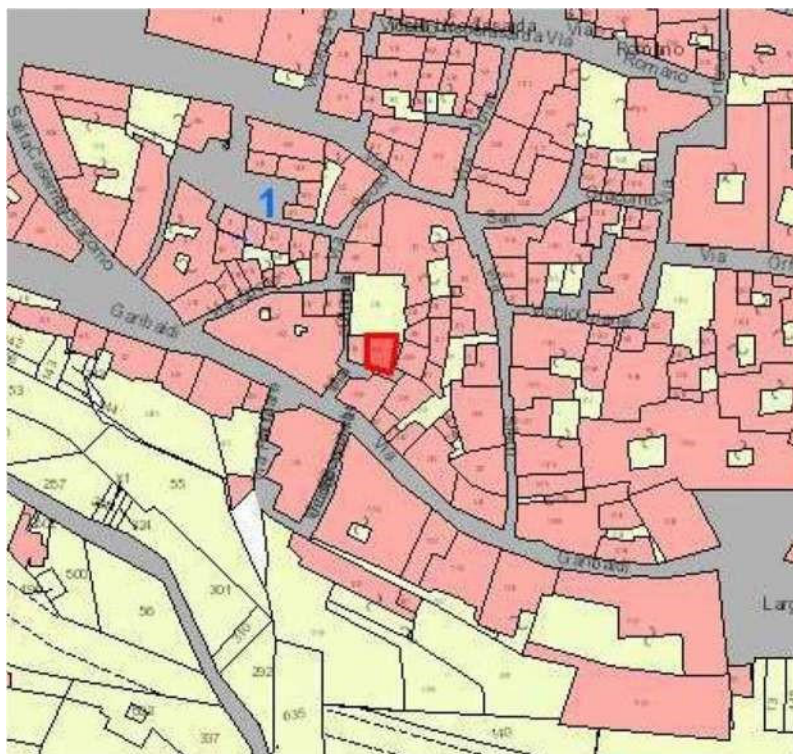
SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

- CHE NON ESISTONO NE ELABORATI AL COMUNE (vedi documentazione rilasciata dal comune) NE PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 2) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



Ortofoto satellitare



Starlcio di mappa Catastale fog.142 part. 488



2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 2

Immobile di cui al punto A

A) L'appartamento in questione è posto al piano terra della via Cutai n.6 (v. foto n.1,n.2) città di Agrigento, l'immobile una vecchia costruzione a quattro elevazioni fuori terra in via Cutaia e due elevazioni fuori terra (v. foto n.3) nel Largo Cutaia. Il fabbricato, di scarso pregio, ha prospetti con rifiniture mediocri ed in condizioni conservative scarse. Si rileva, in particolar modo, il pessimo stato del deposito che necessita interventi di ristrutturazione N.B. L'11/08/2025 veniva messo in sicurezza provvisoria (vedi verbale allegato) con interventi di puntellamento urgenti e indifferibili al fine di ripristinare le condizioni di sicurezza e non arrecare rischi per la pubblica e privata incolumità. (v. foto n.4)



Foto n°1



Foto n°2

Giudice Dott. Matteo DE NES
Perito: Arch. Angelo MONCADO





Foto n°365



Foto n°4

Dalla porta in ferro collocata nella via Cutaia n. 6 oggi troviamo un puntello in legno (v. foto n.5) si accede in un locale in stato di abbandono (v. foto n. 6) da esso si raggiunge un'altra piccola stanza destinati a deposito (v.foto n.7).





Foto n° 5 Porta d'ingresso



Foto n° 6 Prima stanza



Foto n° 7 Seconda stanza

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo scarse si trova in stato di abbandono, non sono presenti pavimentazioni (v. foto n. 8), le pareti e i soffitti non sono intonacate (v. foto n. 9) e molto degradate (IN ALL.6). L'infisso esterno in ferro. Relativamente agli impianti si rileva un impianto con fili elettrici volanti non a norma, (v. foto n. 10) non risulta presente l'impianto idrico. Non sono presenti servizi igienici, inoltre non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento.



Foto n° 8 Vista interna



Foto n° 9 Vista pareti



Foto n° 10 Vista impianti

La superficie utile netta è pari a mq 22,95 e l'altezza netta è ml 2,20.

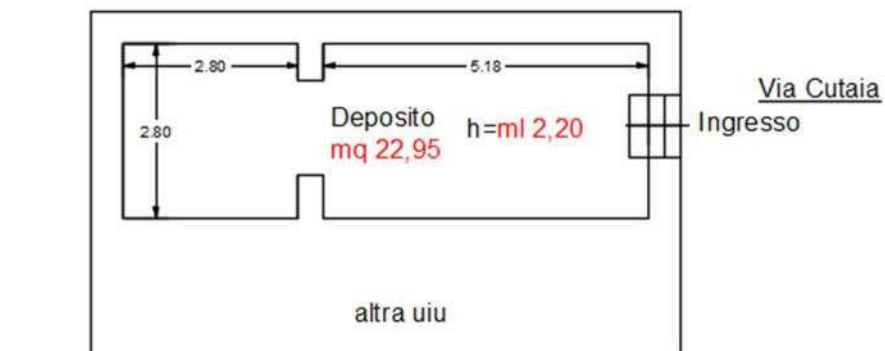
La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a mq 30,90. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in allegata e sotto riportata in formato ridotto. (IN ALL. 3)



Appartamento piano terra
fog.142 part. 488 sub 1.

Scala 1:100

altra uiu
Rudere



Sup. Utile mq. 22,95
Sup. Coperta mq. 30,90



CARATTERISTICHE IMMOBILE

APPARTAMENTO PIANO TERRA FOG. 142 PART. 488 SUB 1

fondazioni: tipologia: in opera in Muratura, condizioni: mediocri
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare

Strutture verticali: materiale: in muratura, condizioni , scarse
Note: per quanto è stato possibile accertare

Solai: tipologia: travetti in ferro, condizioni, scarse Note:
per quanto è stato possibile accertare

Copertura: tipologia: a tetto, condizioni, mediocri

Scale: non presenti, piano terra accesso diretto dalla via Cutaia n.6

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: materiale: ferro, condizioni: mediocri.

Infissi interni: tipologia: non presenti

Pareti esterne: materiale: conci di tufo, rivestimento: assente, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: non presenti.

Pareti interne: materiale: conci di tufo, condizioni: scarse.

Impianti:

Citofonico: Assente

Elettrico: tipologia: del tipo volante, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Fognatura: Assente

Idrico: Assente

Termico: Assente

Allarme: Assente

Altri impianti

Assenti

Caratteristiche della zona: Semicentrale, qualificata con edilizia popolare.

Servizi zona: Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze.



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A) - al foglio n. 142 part. 488 sub 1, Categoria A/6, classe 3, Consistenza 1 vano, Rendita € 18,08 piano T via CUTAIA n. 6 con dati derivanti da variazione del 01/01/1992-inserimento del quadro tariffario (vedi visura catastale storica in ALL.1)

L'immobile risulta intestato dal 09/11/1999 a xxxxxxxxx nato a AGRIGENTO (AG) il xxxxxx a seguito di Atto del 09/11/1999 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 16854 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9287.1/1999 in atti dal 29/12/1999.

In data antecedente, dal 28/07/1997 risultava intestato a xxxxxxxxxxxxxx nata a AGRIGENTO (AG) il xxxxxxxxxxxx Atto del 28/07/1997 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 77242 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6961.1/1997 in atti dal 18/11/1998.

Ancora in precedenza, dall'impianto meccanografico, l'immobile era intestato ad xxxxxxxxxxxx ; xxxxxx nato a AGRIGENTO (AG) il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx ; xxxxxxxxxxxx nata a AGRIGENTO (AG) il xxxxxxxxxxxx (vedi visura catastale storica in ALL.1).

SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE :

- CHE NON ESISTONO elaborati ne autorizzazioni per l'immobile in oggetto al Comune di Agrigento, (vedi documentazione rilasciata dal Comune di Agrigento in ALL.7)
Inoltre non risulta la planimetria al Catasto QUINDI NON SI POSSONO INDICARE SE CI SONO DIFFORMITA', TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO.

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso di XXXXXXXXXX (esecutato).

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO 2

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento destinato a deposito posto al piano terra facente parte di un fabbricato di edilizia economica sito in Agrigento via Cutaia n.6.

Il deposito di modeste dimensioni, senza rifiniture e senza caratteristiche manutentive e conservative, necessita dei lavori di messa in sicurezza definitivi (IN ALL. 6) è composto da una porta in ferro collocata nella via Cutaia n. 6 oggi troviamo un puntello in legno, si accede in un locale in stato di abbandono da esso si raggiunge un'altra piccola stanza destinati a deposito oggi non praticabili come detto in precedenza.

Giudice Dott. Matteo DE NES
Perito: Arch. Angelo MONCADO



E' censito in catasto del Comune di Agrigento al foglio n. 142 part. 488 sub 1, Categoria A/6, classe 3, Consistenza 1 vano, Rendita € 18,08 piano T via CUTAIA n. 6.

Inoltre non risulta la planimetria al Catasto QUINDI NON SI POSSONO INDICARE SE CI SONO DIFFORMITA', TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO.

E' stato realizzato in data antecedente al 1967.

La superficie vendibile è pari a mq 30,90.

PREZZO BASE LOTTO 2 € € 3.480,50

APE non obbligatoria perchè necessita messa in sicurezza non utilizzabile.



6. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- A. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 41) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
 - .2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: ---
 - 13) Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna
 - .4) Pesi o limitazioni d'uso: Nessuno
 - 15) Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: Nessuna

- B. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla documentazione agli atti e dal certificato notarile allegato agli atti si rileva che: (IN ALL. 4)

1) Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE del 12/11/1999 - Registro Particolare 1805 Registro Generale 19765
Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 16855 del 10/11/1999 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 1072 del 31/07/2019

ISCRIZIONE del 31/07/2019 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 12150Pubblico
ufficiale x Repertorio 16855/1999 del 10/11/1999
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1805 del 1999
(DA INDAGINI RISULTA ESSERE CANCELLATA)

2) Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 27/08/1997 - Registro Particolare 11891 Registro Generale 13251
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 77242 del 28/07/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 12/11/1999 - Registro Particolare 17406 Registro Generale 19764
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXX Repertorio 16854 del 09/11/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 19/11/2012 - Registro Particolare 19124 Registro Generale 22305
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 1378 del 09/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico (DA INDAGINI NON RISULTA NULLA)

TRASCRIZIONE del 13/11/2023 - Registro Particolare 18773 Registro Generale 22768

Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio
1895 del 16/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3) Difformità catastali:

In relazione al sub 1 dalle ricerche effettuate, tenuto conto che non si riscontrano estremi di Licenze Edilizie, ne autorizzazioni al Comune di Agrigento manca anche la Planimetria Catastale quindi si dovrà procedere per la vendita con la realizzazione di una DOCFA con l'inserimento della planimetria mancante al Catasto.

Costi previsti per la regolarizzazione € 1.000,00.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

7. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

8. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti (vedi doc allegata) ed ha visionato i passaggi di proprietà avvenuti dalla realizzazione dell'immobile. E' stato possibile evincere che il fabbricato è stato realizzato in data sicuramente antecedente al 01.09.1967.

Dalle ricerche effettuate, tenuto conto che non si riscontrano estremi di Licenze Edilizie, ne autorizzazioni al Comune di Agrigento manca anche la Planimetria Catastale quindi si dovrà procedere per la vendita con la realizzazione di una DOCFA con l'inserimento della planimetria mancante al Catasto

Tutto ciò considerato in relazione all'immobile a piano terra
censito in catasto al F. 142 PART. 488 SUB 1 non si possono rilevare difformità relative
ad una diversa distribuzione interna perché manca la planimetria catastale e non risulta
nessuna licenza o autorizzazione al comune di Agrigento.

Pertanto, al fine della regolarizzazione catastale, dovrà essere presentata:

Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO



- Per l'appartamento di cui al sub 1 una pratica DOCFA per planimetria mancante.

Tenuto conto degli oneri amministrativi e delle spese tecniche si stima un importo complessivo per la regolarizzazione pari ad € 1.000,00

A) Immobile P. Terra deposito F. 142 PART. 488 SUB 1

10. INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ----

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

11.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (metodo del confronto) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

11.2. Fonti di informazione

Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO



Catasto di Agrigento (Osservatorio del mercato immobiliare), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

11.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio.

A) Appartamento a piano terra F. 142 PART. 488 SUB 5

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Deposito	mq	30,90	1	30,90
Superficie vendibile				30,90

11.4 Valutazione immobile A Lotto 2

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A) Appartamento a piano secondo F.30 part 227 sub 6

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate, (Anno 2025 – semestre 1) ritenuto attendibile (IN ALL. 5) Lo stesso propone per la zona indicata con codice B7 a destinazione residenziale:

- per tipologie edilizie “abitazioni di tipo economico” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 290,00 e 390,00. Tenuto conto della tipologia edilizia (ultrapopolare) e della vetustà dell'immobile (circa 80 anni) Si ritiene congruo attribuire allo stesso il valore minimo tra quelli proposti e cioè pari ad €/mq 290,00, apportando una riduzione del 50%, per tenere conto dello stato conservativo scarso delle parti comuni, pervenendo ad un valore parametrico pari ad €/mq 290,00.



Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
F. 142 PART. 488 SUB 1	mq 30,90	€/mq 290,00	€ 8.961,00
Valore complessivo LOTTO 2:			€ 8.961,00

- Riduzione del valore		
Per assenza di garanzia da vizi occulti		
Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata		
Valutati in una percentuale pari al 50% del valore stimato	€	4.480,50
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale	€	1.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		-----
TOTALE RIDUZIONI	€	5.480,50

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni	
Nello stato di fatto in cui si trova	€ 3.480,50

-



11.5 Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore del quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.480,50

L'esperto stimatore

Arch. Angelo MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica appartamento F. 142 PART. 488 SUB 1;
- 2) Stralcio di mappa Catastale fog.142 part. 488;
- 3) Planimetria stato di fatto redatta dal sottoscritto;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 6) Verbale e Certificato di messa in sicurezza provvisoria;
- 7) Risposta Comune di Agrigento alla richiesta del CTU Procedimento N.R.G.E. 148/2023
- 8) Verbale primo accesso

Giudice Dott. Matteo DE NES
Perito: Arch. Angelo MONCADO

