

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.1 appartamento sito in Agrigento in via
Largo Cutaia 21 bis, piano T, vani 4 identificato al
catasto, NCEU (A/4) al foglio 142, part. 488 sub 5.

ELABORATO PERITALE LOTTO1

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





•IMMOBILE N.1 appartamento sito in Agrigento in via Largo Cutaia 21 bis, piano T, vani 4 identificato al catasto, NCEU (A/4) al foglio 142, part. 488 sub 5.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A)

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra facente parte di un fabbricato sito in Agrigento via Largo Cutaia 21 bis.

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



A) - al foglio n. 142 part. 488 sub 5, Categoria A/4, classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 111,55 piano T via LARGO CUTAIA n. 21BIS 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 OMISSIS nato a AGRIGENTO (AG) il OMISSIS a seguito di Atto del "omissis" Pubblico ufficiale OMISSIS Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 16854 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9287.1/1999 in atti dal XXXX.



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.



Giudice Dott. Matteo DE NES

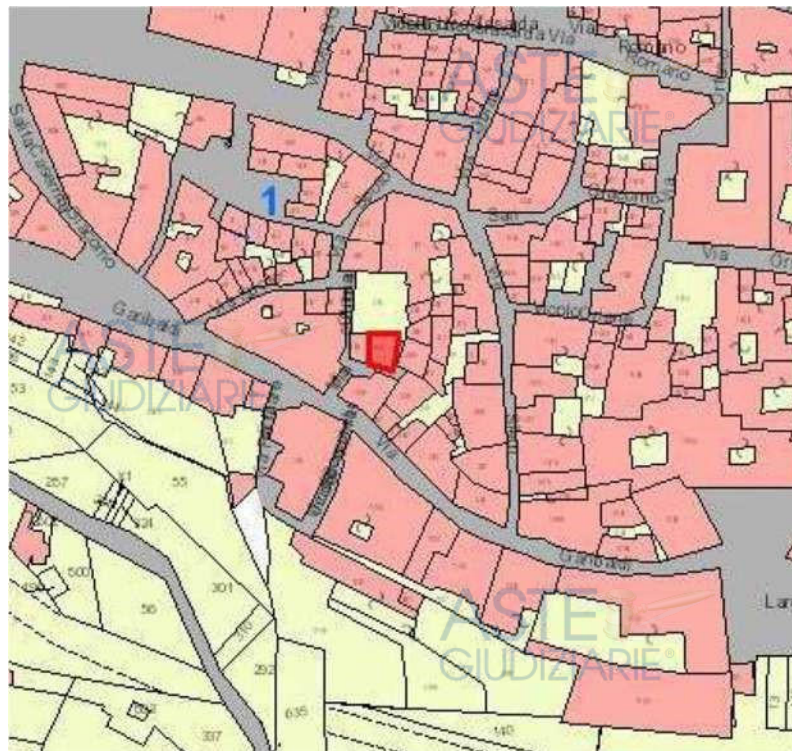
Perito: Arch. Angelo MONCADO



SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPDNDENZA 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



Stralcio di mappa Catastale fog.142 part. 488

Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO



2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 1

Immobile di cui al punto A

- A) L'appartamento in questione è posto al piano terra di un immobile di vecchia costruzione a due elevazioni fuori terra (v. foto nn.1-2) con ingresso dal Largo Cutaia città di Agrigento, e quattro elevazioni fuori terra dalla via Cutaia (v. foto n.3). Il fabbricato, di scarso pregio, ha prospetti con rifiniture mediocri ed in condizioni conservative scarse. Si rileva, in particolar modo, il pessimo stato dell'appartamento che necessita interventi di ristrutturazione (v. foto n.4)



Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n°1



Foto n°2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n°3



Foto n°4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dal cancello collocato nel viale Cutaia n. 21 bis (v. foto n.5) si accede in un cortile in scarse condizioni conservative (v. foto n. 6) a mezzo del quale si raggiunge, al piano secondo, l'appartamento in oggetto destinato a civile abitazione (v.foto n.7).



Foto n° 5 Cancelli d'ingresso



Foto n° 6 Cortile



Foto n° 7 Porta appartamento

E' costituito da un vano di ingresso, che da direttamente sulla cucina-soggiorno (v. foto n.8), disimpegno (v. foto n.9), due vani letto (v. foto nn.10-11), e bagno (v.foto n.12).



Foto n° 8 vano d'ingresso

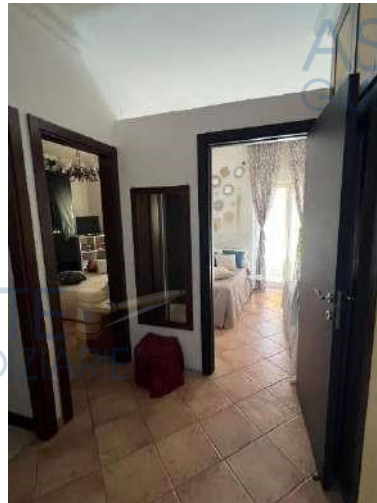


Foto n° 9 disimpegno

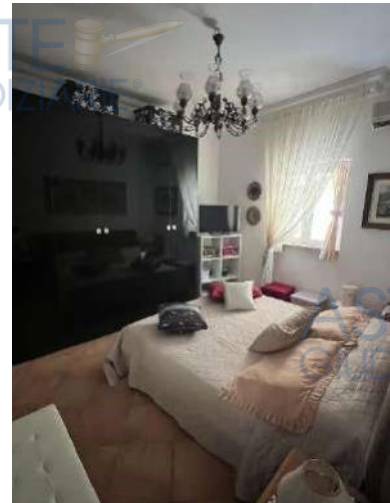


Foto n° 10 vano letto matrimoniale





Foto n° 11 vano letto



Foto n° 12 bagno

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo mediocri con pavimento in ceramica che presenta in alcune parti lesioni (v. foto n13), e pareti e soffitti intonacati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo. Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico di tipo ordinario con quadro generale posto nel vano di ingresso e un impianto idrico di antica realizzazione. Sono presenti, inoltre una pompe di calore nella camera da letto (da 9000 BTU). Sono presenti nel balcone scaldabagno (v. foto n14), e bombola del gas (v. foto n15), per la cucina. Non è presente alcun altro impianto di riscaldamento né caldaia.



Foto n° 13 lesioni pavimento



Foto n° 14 scaldabagno

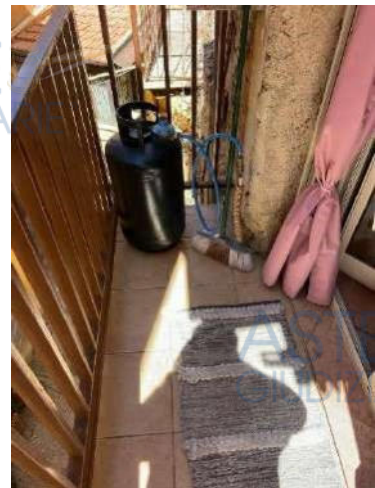


Foto n° 15 bombola del gas

La superficie utile netta è pari a mq 47,95 e l'altezza netta è ml 2,85 zona giorno, ml 2,85 zona notte

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 64,38.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in allegata e sotto riportata in formato ridotto (IN ALL. 3)

Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

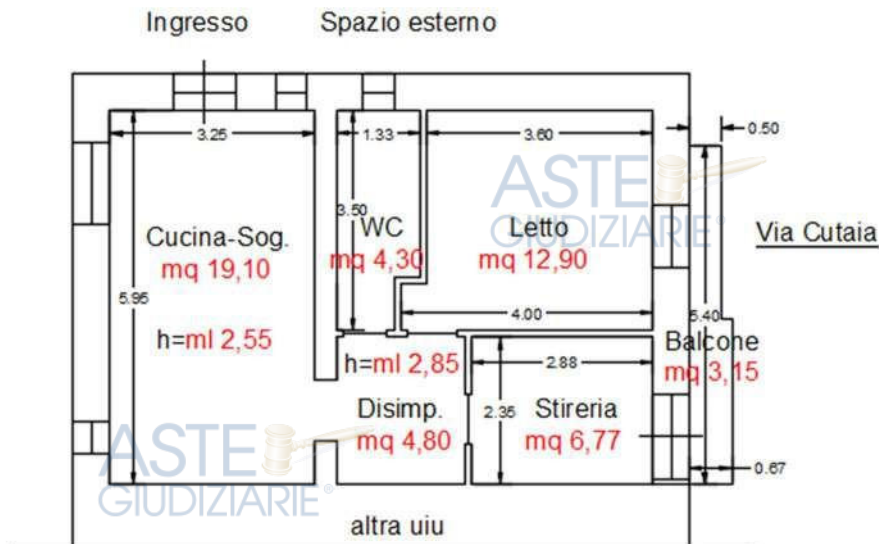
Appartamento piano terra
fog.142 part. 488 sub 5.

Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Largo Cutaia



Sup. Utile mq. 47,95
Sup. Coperta mq. 64,38
Sup. Balcone mq. 3,15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO



CARATTERISTICHE IMMOBILE

APPARTAMENTO PIANO TERRA FOG. 142 PART. 488 SUB 5

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

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

Solai: tipologia: orditura in ferro a putrelle e tavelloni condizioni: mediocri
Note: per quanto è stato possibile accertare

Copertura: tipologia: a tetto, condizioni mediocri

Scale: non presenti, piano terra accesso diretto dal Vicolo Cutaia

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: materiale: alluminio anodizzato, protezione: avvolgibili in plastica --, tipologia vetro singolo
condizioni: mediocri.

Infissi interni: tipologia: anta singola materiale: legno media fattura. Condizioni: sufficienti

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

Pavim. Interna: materiale: gres ceramico. condizioni: mediocri.

Pareti interne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: sottotraccia

Elettrico: tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: medie, conformità: non a norma.

Fognatura: Allacciato alla rete comunale

Idrico: Allacciato alla rete comunale. condizioni: sufficienti, conformità: ----

Termico: Riscaldamento solo vano Letto con pompa di calore - condizioni: mediocri

Allarme: Assente

Altri impianti

Assenti

Caratteristiche della zona: Semicentrale, qualificata con edilizia popolare.

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



Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO





3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A) - al foglio n. 142 part. 488 sub 5, Categoria A/4, classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 111,55 piano T via LARGO CUTAIA n. 21BIS 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 OMISSIS nato a AGRIGENTO (AG) il OMISSIS a seguito di Atto del 09/11/1999 Pubblico ufficiale XXXXX Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 16854 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9287.1/1999 in atti dal XXXX.

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

Ancora in precedenza, dall'impianto meccanografico, l'immobile era intestato ad XXXXXXXX ; XXXXXXXX nato a AGRIGENTO (AG) il XXXXXXX e XXXXXXXXXX ; XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a AGRIGENTO (AG) il XXXXXXXXXX (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.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.

4. STATO DI POSSESSO:

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

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO 1

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra facente parte di un fabbricato di edilizia economica sito in Agrigento via Largo Cutaia n.21bis. L'appartamento di modeste dimensioni, con rifiniture ordinarie e caratteristiche manutentive e conservative mediocri, è composto da un vano di ingresso con cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e

Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO





due camere una da letto e una stireria perché non corrisponde alle misure minime di una camera da letto.

E' censito in catasto del Comune di Agrigento al foglio n. 142 part. 488 sub 5, Categoria A/4, classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 111,55 piano T via LARGO CUTAIA n. 21 bis.

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 65,32.



PREZZO BASE LOTTO 1



€ 22.862,00



Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO



12 di 18





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 XXXXXXXXX Repertorio 16855 del XXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXX Repertorio 16855/1999 del XXXXXXXX
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 XXXXXXXXX Repertorio 77242 del XXXXXXXXX
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 12/11/1999 - Registro Particolare 17406 Registro Generale 19764
Pubblico ufficiale XXXXXXXXX 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 XXXXXX
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
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio
1895 del XXXX

Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO





ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

3) Difformità catastali:

In relazione al sub 5 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 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'appartamento a piano terra censito in catasto al F. 142 PART. 488 SUB 5 non si possono rilevare difformità relative ad una diversa distribuzione interna perché manca la planimetria catastale e non risulta niente al comune di Agrigento.



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

- Per l'appartamento di cui al sub 5 una pratica DOCFA per planimetria mancante.



Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO





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

A) APPARTAMENTO P. Terra PER CIVILE ABITAZIONE F. 142 PART. 488 SUB 5



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: -----



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





11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

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

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
Appartamento	mq	64,38	1	64,38
Balconi	mq	3,15	0,30	<u>0,94</u>
Superficie vendibile				65,32

Giudice Dott. Matteo DE NES

Perito: Arch. Angelo MONCADO



12.4 Valutazione immobile A Lotto 1

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 (v. allegato n. 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 340,00 e 480,00. 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 350,00, apportando una riduzione del 10%, per tenere conto dello stato conservativo scarso delle parti comuni, pervenendo ad un valore parametrico pari ad €/mq 350,00.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
F. 142 PART. 488 SUB 5	mq 65,32	€/mq 350,00	€ 22.862,00
Valore complessivo LOTTO 1 :			€ 22.862,00

- 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 10% del valore stimato	€ 2.286,20
- 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	€ 3.286,20

Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni

Nello stato di fatto in cui si trova € 19.575,80

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





12.5 Prezzo base d'asta del lotto 1

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

€ 19.575,80



L'esperto stimatore

Arch. Angelo MONCADO



Si Allega:

- 1) Visura catastale storica appartamento F. 142 PART. 488 SUB 5;
- 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) Risposta Comune di Agrigento alla richiesta del CTU Procedimento N.R.G.E. 148/2023
- 7) Verbale primo accesso



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

