

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

██  
in persona della procuratrice ██████████  
contro

N. Gen. Rep. **64/2021** R.G. Es

Giudice **Dr. Matteo DE NES**

**Fabbricato di vecchia costruzione per civile abitazione a  
piano terra, primo e secondo  
in CANICATTI' Via Ferrucci n. 6**

**Lotto N. 6**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**  
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976  
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842  
con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36  
cellulare: 3394928975  
email: [saverio.moncado@ingpec.eu](mailto:saverio.moncado@ingpec.eu)*



**Fabbricato di vecchia costruzione per civile abitazione  
a piano terra, primo e secondo in Canicatti via Ferrucci n. 6  
Lotto n.6  
F. 55 part. 3862 sub 1 e 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:**

**A)**

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **vecchio fabbricato a tre elevazioni fuori terra destinato a civile abitazione** sito in Canicatti **via Ferrucci n. 6.**

Il fabbricato confina a Nord con la particella n. 3861 di proprietà altra ditta, ad Ovest con cortile privato altra ditta, a Sud con la via Ferrucci e ad Est con la particella n. 3855 di proprietà altra ditta.

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

**A.1)** - al foglio **n. 55 part. 3862 sub 1**, Categoria A/5, classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 22,08 piano T via Ferrucci 4 con dati identificativi dall'impianto meccanografico e dati di classamento con variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 (vedi visura catastale storica in ALL.1)

L'immobile risulta intestato dal 04/11/1986 a [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto pubblico del 04/11/1986 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti (AG) Repertorio n. 13351 - Voltura n. 696.1/1987 in atti dal 06/10/1992.

**A.2)** - al foglio **n. 55 part. 3862 sub 2**, Categoria A/5, classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita € 29,44 piano 1-2 via Ferrucci 6 con dati identificativi dall'impianto meccanografico e dati di classamento con variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 (vedi visura catastale storica in ALL.2)

L'immobile risulta intestato dal 04/11/1986 [REDACTED] in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto pubblico del 04/11/1986 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Sede Canicatti (AG) Repertorio n. 13351 - Voltura n. 696.1/1987 in atti dal 06/10/1992

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

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 E' PRESENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO SIA IN RELAZIONE AL PIANO TERRA (PART. 3862 SUB 1) CHE AL PIANO PRIMO E SECONDO (PART. 3862 SUB 2).



SI RILEVA, INOLTRE, LA NON PERFETTA RISPDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 3) CON LA SAGOMA DELLA SINGOLA PARTICELLA EVINCIBILE DALLO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 4) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.



ortofoto satellitare



mapa catastale

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



2.

## ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

### Immobile di cui al punto A

A1 - A.2) Il cespite in questione è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e copertura a tetto sito nella via Ferrucci traversa della centrale Via Regina Margherita. Il fabbricato di antica realizzazione è un corpo di fabbrica con sistema strutturale del tipo pesante con strutture verticali in muratura portante ed orizzontamenti in incannucciato e gesso e copertura a tetto in legno. (v. foto n.1 e 2)



Foto n.1



Foto n.2

Dalla porta in alluminio sita al civico n. 6 della via Ferrucci (v. foto n. 3) si accede al piano terra costituito da un vano di forma rettangolare e da un piccolo wc-lavanderia posto in corrispondenza dell'angolo N-E. (v. foto n. 4)



Foto n. 3



Foto n.4

Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



Dall'apertura praticata sul muro in corrispondenza dell'angolo N-O (v. foto n. 5) si accede alla scala ripida e ad una rampa (v. foto n.6) che conduce al piano primo ed alla base della quale si trova una apertura che prospetta sul cortile interno.



Foto n.5



Foto n.6

Il piano primo è costituito, anch'esso da un unico vano di forma rettangolare (v. foto n.7) soprastante al piano terra, ed avente una apertura con balcone sulla via Ferrucci (v. foto n.8) ed una piccola finestra prospettante sul cortile interno



Foto n. 7



Foto n. 8



Da scala ad una rampa (v. foto n.9) si raggiunge, infine, il piano secondo, costituito da un unico vano (v.foto n. 10) ed un piccolo wc (v. foto n.11).



Foto n. 9



Foto n.10



Foto n.11

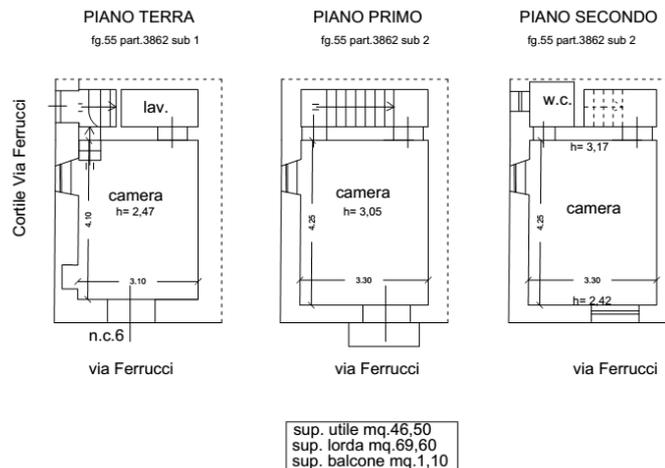
L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo scarso con pavimenti in quadrelle in cemento e scaglie deteriorate, pareti e soffitti intonacati ed in parte rivestiti in plastica in cattivo stato di conservazione ed infissi in legno in pessimo stato manutentivo. Anche strutturalmente l'immobile si presenta in cattivo stato con lesioni alle pareti ed ai soffitti. Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico ed idrico di tipo ordinario datati e non a norma.

La superficie utile netta complessiva è pari a mq. **46,50** mentre l'altezza è pari a ml 2,50 circa per il piano terra, 3,05 per il piano primo e da ml 2,42 a ml 3,17 per il piano secondo.

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 69,93**.

Per una visione più completa vedasi le planimetrie dei vari piani redatte dallo scrivente in all. 5 e di seguito riportata in formato ridotto.

Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare nel suo complesso destinata a civile abitazione censita alla **part. 3862 sub 1 e 2**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 01/05/2023 dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica D. (v.All. 6)



Giudice Dr. Matteo DE NES  
 Perito: Ing. Saverio MONCADO



## CARATTERISTICHE IMMOBILI

**Fabbricato per civile abitazione piano terra, primo e secondo**

**F. 55 part. 3862 SUB 1 e 2**

- Fondazioni* tipologia: in opera i., condizioni ----  
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture verticali:* materiale: muratura in pietra., condizioni medio-scarse  
*Solai* Note: per quanto è stato possibile accertare  
tipologia: in incannucciato e gesso, condizioni: scarse.  
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura* tipologia: solaio inclinato in legno e tegole, condizioni scarse
- Scala* tipologia: ad una rampa materiale: muratura., ubicazione: interna al fabbricato, servoscala: assente,  
condizioni: scarse
- Ascensore* -----
- Componenti edilizie e costruttive:  
*Infissi esterni:* tipologia: materiale: alluminio anodizzato. condizioni medie - legno: condizioni scarse.  
*Infissi interni:* tipologia: anta singola materiale: legno. Condizioni: scarse
- Pareti esterne:* materiale: muratura in pietra, rivestimento: stato grezzo, condizioni: scarse.  
*Pavim. Interna:* materiale: quadrelle in cemento e scaglie condizioni: scarse .  
*Pareti interne:* -----
- Impianti:
- Elettrico:* tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: scarse, conformità: non a norma.  
*Fognatura:* Allacciato alla rete comunale  
*Idrico:* Allacciato alla rete comunale. condizioni: scarse, conformità: non a norma  
*Termico:* assente.
- Altri impianti* -----
- Caratteristiche della zona:* Centrale, qualificata con edilizia residenziale per i piani elevati e commerciale per i piani terra.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze.
- Caratteristiche specifiche* Il fabbricato è in stato complessivo pessimo e necessita per essere abitato di ristrutturazione.



**3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

**A.1)** - al foglio n. **55 part. 3862 sub 1**, Categoria A/5, classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 22,08 piano T via Ferrucci 4 con dati identificativi dall'impianto meccanografico e dati di classamento con variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 (vedi visura catastale storica in ALL.1)

**A.2)** - al foglio n. **55 part. 3862 sub 2**, Categoria A/5, classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita € 29,44 piano 1-2 via Ferrucci 6 con dati identificativi dall'impianto meccanografico e dati di classamento con variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 (vedi visura catastale storica in ALL.2)

Gli immobili di cui al punto A.1 e A.2 costituenti il fabbricato del presente lotto risultano intestati dal 04/11/1986 a [redacted] in proprietà per 1000/1000 a seguito di atto pubblico del 04/11/1986 Pubblico ufficiale Notaio [redacted] - Sede Canicattì (AG) Repertorio n. 13351 Sede Canicattì Repertorio n. 13351 - Voltura n. 696.1/1987 in atti dal 06/10/1992.

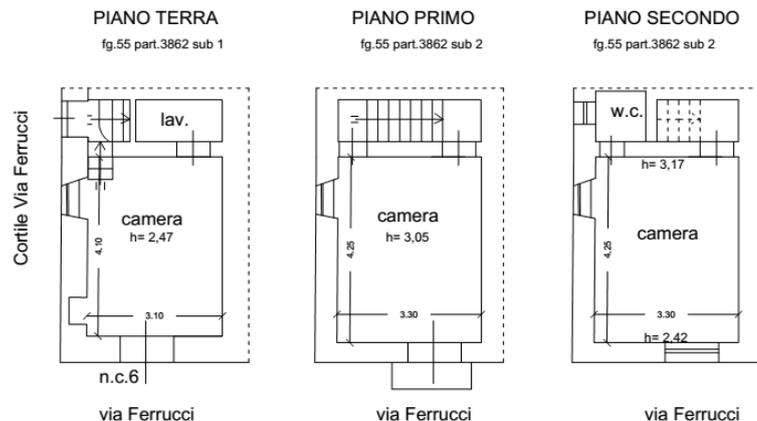
SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

- CHE NON E' PRESENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO SIA IN RELAZIONE AL PIANO TERRA (PART. 3862 SUB 1) CHE AL PIANO PRIMO E SECONDO (PART. 3862 SUB 2). DOVRA', PERTANTO, ESSERE REDATTA LA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CON LA CONTESTUALE FUSIONE DEI SUBALTERNI N. 1 E 2 DI FATTO COLLEGATI E COSTITUENTI UN UNICO IMMOBILE, COME E' VISIBILE DALLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO 7 E SOTTO RIPORTATA IN FORMATO RIDOTTO

- SI RILEVA, INOLTRE, CHE DOVRA' ESSERE VERIFICATA LA DIMENSIONE DELLA PARTICELLA N.3862 E QUALORA DAI RILIEVI TOPOGRAFICI DOVESSE RISULTARE DI DIMENSIONE INFERIORE ALLA SAGOMA PRESENTE NELL'ESTRATTO DI MAPPA SARA' NECESSARIA LA REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE FRAZIONAMENTO E CONTESTUALE NUOVO ACCATASTAMENTO.

**A.1 – A.2 ) IMMOBILE F. 55 PART. 3862 SUB 1 E SUB 2**

PLANIMETRIA STATO DI FATTO PIANO T-1°-2° DA REDIGERE EX NOVO



Giudice Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



**4. STATO DI POSSESSO:**

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso della

**5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:**

**LOTTO UNICO**

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **vecchio fabbricato a tre elevazioni fuori terra destinato a civile abitazione** sito in Canicattì **via Ferrucci n. 6**.

Il cespite è costituito da un vano ed un servizio a piano terra, un vano a piano primo ed un vano ed un servizio a piano secondo.

Presenta condizioni strutturali e rifiniture scarse e si trova in stato conservativo e manutentivo pessimo. Confina a Nord con la particella n. 3861 di proprietà altra ditta, ad Ovest con cortile privato altra ditta, a Sud con la via Ferrucci e ad Est con la particella n. 3855 di proprietà altra ditta.

E' censito in catasto del Comune di Canicattì al foglio **n. 55 part. 3862 sub 1**, Categoria A/5, classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 22,08 piano T via Ferrucci 4 e **part. 3862 sub 2**, Categoria A/5, classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita € 29,44 piano 1-2 via Ferrucci 6.

Al fine di regolarizzare l'immobile catastalmente occorre redigere le planimetrie catastali (non presenti), effettuare la fusione catastale per censire il cespite ad un unico subalterno uniformando lo stato di fatto alla situazione catastale e verificare la dimensione topografica dell'intera particella riportata nell'estratto di mappa.

Il fabbricato di vecchia costruzione è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

La superficie vendibile complessiva omogeneizzata è pari a **mq.69,93**.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO € 18.657,32**





**3) Difformità urbanistico edilizie:**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, si è riscontrato che l'immobile è di antica costruzione e sicuramente antecedente al 01/09/1967. (vedi in esteso al punto 10 della presente)

Costi presunti previsti per regolarizzazione: all'atto della regolarizzazione catastale dovrà essere effettuata anche la regolarizzazione urbanistica conseguente per un costo complessivo stimato compreso di spese tecniche pari ad € **2.000,00**.

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

**4) Difformità catastali:**

In relazione al cespite in questione poiché non è presente la planimetria catastale del bene pignorato sia in relazione al piano terra (part. 3862 sub 1) che al piano primo e secondo (part. 3862 sub 2) dovrà essere redatta con la contestuale fusione dei subalterni n. 1 e 2 di fatto collegati e costituenti un unico immobile. Dovrà, inoltre, essere verificata la dimensione della particella n.3862 e qualora dai rilievi topografici dovesse risultare di dimensione inferiore alla sagoma presente nell'estratto di mappa sarà necessaria la regolarizzazione mediante frazionamento e contestuale nuovo accatastamento.

Costo orientativo previsto per regolarizzazione catastale compreso di spese tecniche € **2.000,00**.

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

**8. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:**  
I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**

**9. VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE**  
I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**

**10. 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.

**Dalla visione dello stato tipologico e costruttivo dell'immobile e dalla consultazione delle vecchie aerofotogrammetrie presenti si è rilevato che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967:**

**Considerato che necessita la regolarizzazione catastale, contestualmente dovrà essere effettuata anche la regolarizzazione urbanistica conseguente per un costo complessivo stimato compreso di spese tecniche pari ad € 2.000,00.**

**11. 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: € **1000,00**
- 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 Dr. Matteo DE NES  
Perito: Ing. Saverio MONCADO



## 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1. 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).

### 12.2. 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.

### 12.3 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-1)-A-2) Immobile a piano terra, primo e secondo F.55 part 3862 sub 1 e 2

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Appartamento	mq	69,60	1	69,60
Balconi	mq	1,10	0,30	0,33
<b>Superficie vendibile</b>				<b>69,93</b>



## 12.4 Valutazione immobile A Lotto N. 6

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

### A) Immobile a piano terra, primo e secondo F.55 part 3862 sub 1 e 2

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana similari 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 2022 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n. 9). Lo stesso propone per la zona indicata con codice B1 con tipologia edilizia prevalente “abitazioni di tipo economico” a destinazione residenziale:

- per tipologie edilizie “**abitazioni di tipo economico**” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 400,00 e 550,00. Tenuto conto delle rifiniture e dello stato conservativo e manutentivo scarsi si ritiene congruo attribuire allo stesso il valore parametrico minimo tra quelli indicati apportando a questo un abbattimento del 10% ed ottenendo un valore parametrico pari ad **€/mq 360,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
IMMOBILE part. 3862 sub 1 e 2	mq 69,93	€/mq 360,00	€ 25.174,80
Valore complessivo LOTTO:			€ <b>25.174,80</b>
- 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			€ 2.517,48
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica			€ 2.000,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale			€ 2.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			-----
<b>TOTALE RIDUZIONI</b>			<b>€ 6.517,48</b>
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni			
Nello stato di fatto in cui si trova			<b>€ 18.657,32</b>

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 18.657,32**

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO



Si Allega:

- 1) visura storica fg 55 part. 3862 sub 1;
- 2) visura storica fg 55 part. 3862 sub 2;
- 3) Ortofoto satellitare della zona;
- 4) Estratto di Mappa catastale;
- 5) Planimetria stato di fatto redatta dal sottoscritto;
- 6) Attestato di prestazione energetica sub 1 e 2 del 01/05/2023;
- 7) planimetria catastale da redigere;
- 8) nota di trascrizione del 04-01-1986;
- 9) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 10) documentazione fotografica.

