
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vicari Maddalena nell'Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Riserve e Particolarità da segnalare	4
Criteri di formazione dei lotti	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità dei beni n° 1 e n° 2	5
Regime patrimoniale del debitore	5
Descrizione generale	6
Descrizione del bene n. 1 (Appartamento)	6
Descrizione del bene n. 2 (Box auto)	6
Confini dei beni N° 1 e n° 2	7
Consistenza dei beni N° 1 e n° 2	7
Cronistoria Dati Catastali – beni N° 1 e n° 2	8
Dati Catastali – beni N° 1 e n° 2	9
Corrispondenza catastale relativa ai beni n. 1 e n° 2	9
Precisazione – bene N° 1 e N° 2	10
Patti – beni N° 1 e n° 2	10
Stato conservativo – beni N° 1 e n° 2	11
Parti Comuni – beni N° 1 e n° 2	11
Servitù, censo, livello, usi civici – beni N° 1 e n° 2	11
Caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato	11
Caratteristiche costruttive dell'appartamento - Bene n° 1 – Sub 50	11
Caratteristiche costruttive del box auto – Bene n. 2 – Sub 48	12
Stato di occupazione – beni N° 1 e n° 2	12
Provenienze Ventennali – beni N° 1 e n° 2	12
Formalità pregiudizievoli – beni N° 1 e n° 2	18
Normativa urbanistica – beni N° 1 e n° 2	19
Regolarità edilizia – beni N° 1 e n° 2	20
Certificato di agibilità o abitabilità – Beni n° 1 e n° 2	21
Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa – Beni n° 1 e n° 2	21
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità – Beni n° 1 e n° 2	22
Vincoli od oneri condominiali – Beni n° 1 e n° 2	22
Stima lotto 1 – BENI N° 1 n° 2	22

Criteri di stima e metodo di valutazione	22
Stima degli immobili.....	23
Adeguamenti e correzioni di stima.....	24
Prezzo a base d'asta del lotto Unico.....	24
Allegati	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E. – lotto Unico	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27

INCARICO

Con ordinanza del 20/02/2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ragusa B. nominava la sottoscritta Ing. Vicari Maddalena, libero professionista con Studio in Licata in via G. di Vittorio n. 46, email maddavicari@yahoo.it, PEC maddalena.vicari@ingpec.eu, Tel 373 519 3569, regolarmente iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 952, Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 con il deposito del giuramento telematico accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento per civile abitazione sito in Canicattì nella via avv. G. Alaimo, posto al piano terra e primo piano e composto da 7,5 vani catastali, censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 67 part. 797 **sub 50**, ZC 1, classe 2, Categoria A/2, Rendita 464,81€;
- **Bene N° 2** – Box auto sito in Canicattì nella via avv. G. Alaimo, posto al piano terra censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 67 part. 797 **sub 48**, ZC 1, classe 2, Categoria C/6, consistenza 28 mq, sup. catastale 38 mq, Rendita 151,84 €;

Riserve e Particolarità da segnalare

1. I beni n. 1 (appartamento – sub 50) e n. 2 (box auto – sub 48) fanno parte di una villetta bifamiliare, risultano comunicanti tramite una scala interna ed un vano locale tecnico e hanno uno stretto rapporto pertinenziale.
2. Dalle risultanze catastali è emerso che il vano scala che conduce allo scantinato ed il locale tecnico sono censiti come sub 47, quest'ultimo nell'elenco dei subalterni è descritto come *“Bene comune non censibile ai sub 48-49-50 (scala e vano tecnico)”*;
3. Il sub 48 è graffato con il sub 49, quest'ultimo nell'elenco dei subalterni è descritto come *“scivolo scoperto esclusivo del sub 48”*;

Criteri di formazione dei lotti

La scrivente alla luce di quanto precisato nel paragrafo precedente (Riserve e Particolarità) considerato lo stretto il legame pertinenziale tra i beni e la maggiore appetibilità sul mercato di appartamenti con pertinenze all'interno dello stesso fabbricato propone per la vendita dei beni pignorati la formazione di un lotto unico composto dal:

- **Bene N° 1** – Appartamento per civile abitazione sito in Canicattì nella via avv. G. Alaimo, posto al piano terra e primo piano e composto da 7,5 vani catastali, censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 67 part. 797 sub 50, ZC 1, classe 2, Categoria A/2, Rendita 464,81€;

- **Bene N° 2** – Box auto sito in Canicattì nella via avv. G. Alaimo, posto al piano terra censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 67 part. 797 sub 48, ZC 1, classe 2, Categoria C/6, consistenza 28 mq, sup. catastale 38 mq, Rendita 151,84 €;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Appartamento all'interno di una villetta bifamiliare ubicato a Canicattì (AG) - via avv. G. Alaimo n. 1 - censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 67 part. 797 sub 50;
- **Bene n° 2** – Box auto all'interno di una villetta bifamiliare ubicato a Canicattì (AG) - via avv. G. Alaimo n. 1 - censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 67 part. 797 sub 48.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) e datata 31 gennaio 2025.

Tale certificazione risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre vent'anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento. Nella stessa risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. La documentazione depositata dal creditore procedente, esaminati gli atti e i documenti di causa, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (notificato in data 16/12/2024).

TITOLARITÀ DEI BENI N° 1 E N° 2

Gli immobili compresi nel presente Lotto di vendita, appartengono al debitore per la piena proprietà della quota di 1000/1000 in forza dell'atto di assegnazione immobili del 11/03/2010 – Repertorio n. 26865 - Rogante Trento Paolo trascritto in suo favore presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 09/04/2010 ai n.n. 8427/6386 e registrato a Canicattì lo 08/04/2010. Il diritto posto in vendita di entrambi i beni corrisponde alla piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata al debitore.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Nell'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio del debitore, richiesto dallo scrivente, risulta che lo stesso è coniugato in regime della separazione dei beni.

DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto della vendita sono ubicati nel comune di Canicattì nella contrada denominata Cannarozzo a circa 2,2 Km in direzione Sud Ovest rispetto al centro abitato e consistono in un appartamento destinato a civile abitazione e un box auto, ubicati rispettivamente al piano terra/primo e piano scantinato di una villetta bifamiliare con due elevazioni fuori terra, raggiungibili percorrendo a partire dallo svincolo della strada statale 123, la via A. De Gasperi, la via S. Vincenzo, la via Fasci Siciliani e la strada provinciale 78 denominata via A. De Curtis per circa 400 m e immettendosi in fine nella via avv. Giuseppe Alaimo.

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili fa parte di un complesso immobiliare di diciannove alloggi popolari realizzato all'interno del lotto 1.22 del piano P.E.E.P del comune di Canicattì. La destinazione d'uso prevalente della zona è quella residenziale costituita prevalentemente da palazzine adibite ad uso residenziale con caratteristiche di tipo economico-popolare e una buona parte degli immobili presenti in zona sono stati realizzati da cooperative edilizie. L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua luce fognature), è provvista dell'illuminazione stradale e con strade interne di collegamento ultimate, ma sprovvista di aree di verde pubblico o privato. La zona risulta scarsamente dotata di servizi di trasporto pubblico ma servita da una viabilità adeguata. Le strutture di servizio pubblico (chiese, supermercati, scuole, uffici ...) sono localizzate nel comprensorio abitato e risultano facilmente raggiungibili.

DESCRIZIONE DEL BENE N. 1 (APPARTAMENTO)

L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, occupa il lato Nord Est di una villetta bifamiliare alla quale si accede attraverso l'area di corte del complesso immobiliare, ha una superficie utile pari a 112 mq ed un'altezza netta pari a 2,80 m, è dotata di due ingressi autonomi di cui uno posto sul lato Nord Ovest del fabbricato dove è presente un'ampia terrazza delimitata da ringhiera in ferro di uso esclusivo dell'abitazione e uno sul lato Sud Est dove è posta una breve rampa di scala all'interno dell'area di corte. Il piano terra è adibito a zona giorno, suddivisa in due vani principali oltre un piccolo servizio igienico dotato di disimpegno. Nel soggiorno è presente la scala a giorno che porta al piano primo e una porta che conduce tramite un vano scala interno al piano scantinato. Il piano primo che è adibito a zona notte consta di tre vani principali, due servizi igienici e un ripostiglio. In quest'ultimo è presente una botola dotata di scaletta retrattile che conduce al locale sottotetto utilizzato come un grande ripostiglio. Ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno tutti i vani sono dotati di finestre e/o porte/finestre, una sola delle tre camere da letto è servita da balcone dotato di ringhiera in ferro.

DESCRIZIONE DEL BENE N. 2 (BOX AUTO)

L'unità è ubicata al piano scantinato al di sotto dell'abitazione sopra descritta, ha forma rettangolare una superficie utile pari a 24 mq ed un'altezza netta pari a 4 m e si compone di un grande vano con due accessi di cui uno carrabile al quale si accede da un'apposita rampa con accesso dall'area di corte posta sul lato Nord Ovest del fabbricato e l'altro dal piano terra dell'appartamento soprastante tramite la scala interna. Questa scala di fatto conduce prima all'interno di un ulteriore grande vano comunicante con il box auto. Il vano occupato dalla scala e

quello comunicante con il box auto sono entrambi censiti come subalterno 47 a sua volta descritti come bene comune non censibile ai sub 48-49-50 (ovvero rispettivamente al box auto, all'appartamento e all'area occupata dalla rampa di accesso).

CONFINI DEI BENI N° 1 E N° 2

L'intera villetta bifamiliare fa parte di un complesso immobiliare ed è circondata dall'area di corte (sub1). I beni pignorati occupano il lato Nord Est della villetta e confinano sul lato Sud Ovest con la rimanente unità residenziale non oggetto della procedura e censita come sub 44 e 46.

CONSISTENZA DEI BENI N° 1 E N° 2

Bene N° 1 – Appartamento Sub 48						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	60,00 mq	74,00 mq	1	74,0 mq	2,80 m	Terra
Abitazione P1	52, 00 mq	61, 00 mq	1	61,00 mq	2,80 mq	
Terrazza PT	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	Terra
Rampa PT	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Terra
Balcone P1	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				145,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				145,50 mq		

Beni N° 2 – Box Auto						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box Auto	24,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

La scrivente al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione ha ritenuto utile computare le superfici in ottemperanza a quanto disposto nell' Allegato 5 del manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare recante "le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Secondo quanto riportato la superficie commerciale per gli immobili a destinazione residenziale è rappresentata dalla:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso

comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale;

- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) misura fino al contorno esterno nella misura del 30%, fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
- propria destinazione d'uso in quanto non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In questo caso dovranno essere conteggiati autonomamente.

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta restituzione grafica del rilievo metrico e della planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI – BENI N° 1 E N° 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali sia per il bene n. 1 sia per il bene n. 2.

CATASTO FABBRICATI – BENE N° 1 - APPARTAMENTO Sub 50		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2022 alla data di stima	 Piena Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 797, Sub. 50, Zc. 1, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 464,81, Piano T-1
Dal 23/09/1978 al 25/03/2022	Panorama Società Cooperativa sede in CANICATTI' (AG) Piena Proprietà 1/1 - C.F. 00750250847	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 797, Sub. 50, Zc. 1, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Superficie catastale 14 mq, Rendita € 464,81, Piano T-1

CATASTO FABBRICATI – BENE N° 2 – BOX AUTO Sub 48		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2022 alla data di stima	 Piena Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 797, Sub. 48 e 49, Zc. 1, Cat. C6, Cl. 2, Cons. 28 mq, Superficie catastale 38 mq, Rendita € 151,84, Piano T
Dal 23/09/1978 al 25/03/2022	Panorama Società Cooperativa sede in CANICATTI' (AG) Piena Proprietà 1/1 - C.F. 00750250847	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 797, Sub. 48 e 49, Zc. 1, Cat. C6, Cl. 2, Cons. 28 mq, Superficie catastale 38 mq, Rendita € 151,84, Piano T

La particella n. 797 del Foglio 67, sulla quale venne edificato il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento pignorato, secondo le risultanze catastali, fino al 24/01/2008 risultava estesa 3.507 mq e classificata come seminativo di classe 3 con R. D. di 9,96 € e R. A. di 3,26 €, dopo tale data la stessa particella veniva classificata

come Ente Urbano con variazione del 24/01/2008 - Pratica n. AG0022897. La particella deriva dall'unione delle particelle: 107, 161, 169, 170, 171, 178, 183, 497, 617, 618, 634, 676, 678, 680, 682, 684 dello stesso foglio di mappa.

DATI CATASTALI – BENI N° 1 E N° 2

CATASTO FABBRICATI – BENE N° 1 – BENE N° 2										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Bene 1	67	797	50	1	A2	2	7,5 vani	145 mq	464,81€	T-1
Bene 2	67	797	48/49	1	C6	2	28 mq	38 mq	151,84 €	T

CORRISPONDENZA CATASTALE RELATIVA AI BENI N. 1 E N° 2

Dal confronto tra la planimetria catastale e la restituzione grafica dei rilievi metrici, che si riportano nelle figure 1, 2 e 3 si evidenzia:

- per il box auto (sub 48) la mancata rappresentazione nella visura planimetrica del muro che divide l'unità pignorata con l'immobile posto sul lato Nord Est della villetta bifamiliare estraneo alla procedura;
- per l'appartamento (sub 50) una diversa distribuzione degli spazi interni nel piano terra dovuta alla eliminazione del tramezzo a ridosso della scala mentre per il primo nessuna difformità;

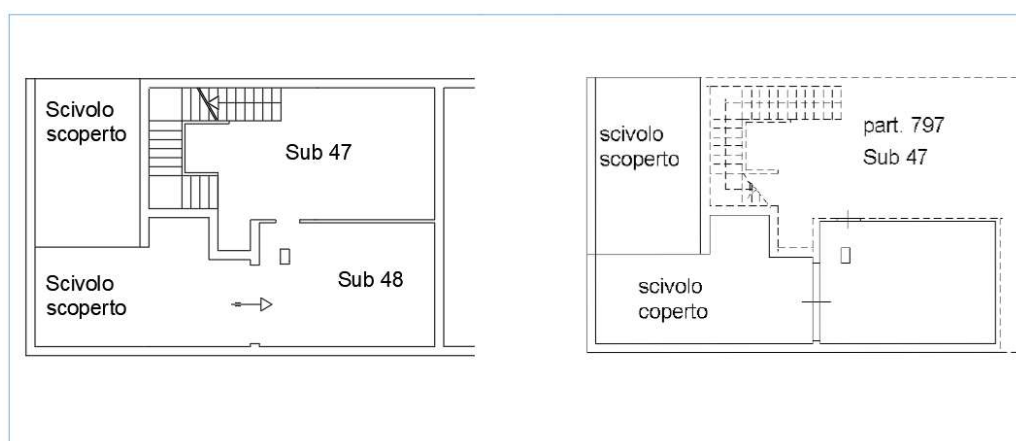


Figure 1 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e la Planimetria catastale (a dx)
Piano scantinato.

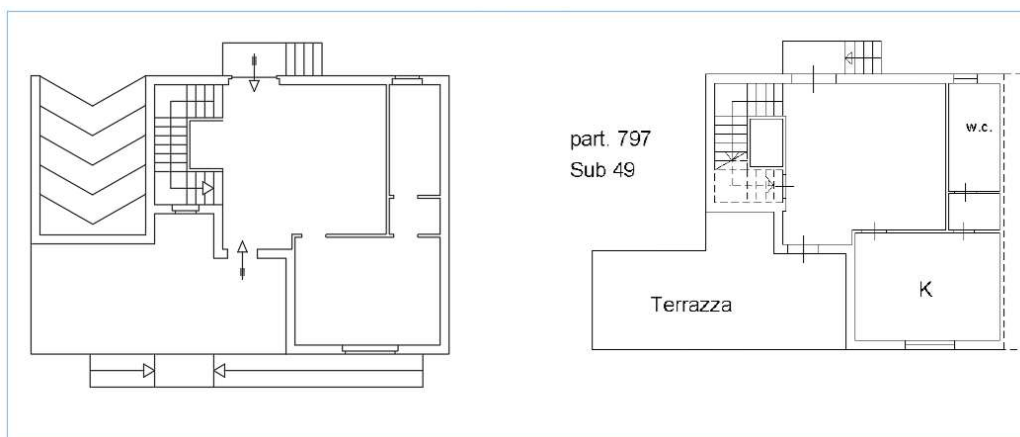


Figure 2 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e la Planimetria catastale (a dx)
Piano Terra.

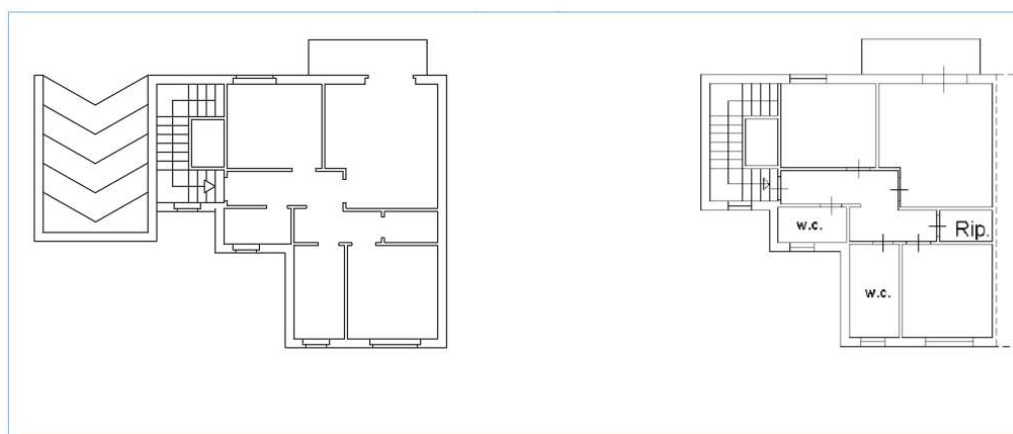


Figure 3 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e la Planimetria catastale (a dx)
Piano Primo.

Al fine di regolarizzare i beni sotto il profilo catastale occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA con causale “diversa distribuzione degli spazi interni” sia per l’appartamento (Sub 50) sia per il box auto (sub 48) per denunciare la nuova distribuzione dei vani al piano terra e rappresentare il muro divisorio che separa la proprietà del debitore dall’altra proprietà della villetta bifamiliare nello scantinato previa regolarità urbanistica degli stessi. La spesa preventivata per la presentazione dei due DOCFA è pari a **1.400 €** comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

PRECISAZIONE – BENE N° 1 E N° 2

Si rimanda alla lettura ai punti 2 e 3 descritti nel paragrafo dedicato alle riserve e Particolarità da segnalare di pagina 4

PATTI – BENI N° 1 E N° 2

Nessun patto rilevato

STATO CONSERVATIVO – BENI N° 1 E N° 2

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale delle due unità immobiliari sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento nelle mura strutturali e di degrado delle superfici.

PARTI COMUNI – BENI N° 1 E N° 2

Le parti comuni includono elementi strutturali come il tetto, le fondazioni, i muri portanti e gli spazi funzionali condivisi. Queste parti sono gestite come un condominio minimo e la loro manutenzione o modifica richiede il consenso di entrambi i proprietari, seguendo le norme del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI – BENI N° 1 E N° 2

Dall'esame della documentazione acquisita non risultano servitù attive o passive né altre limitazioni d'uso dei beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL FABBRICATO

Al fabbricato si accede attraverso un'area di corte a servizio anche del fabbricato limitrofo appartenente allo stesso complesso immobiliare, delimitata da ringhiera in ferro con cancello scorrevole utilizzata dai residenti delle due villette bifamiliari.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura intelaiata ad elementi portanti in c.a, tamponature esterne con muratura di blocchi di laterizi forati, fondazioni continue in c.a. a travi rovesce, solai gettati in opera realizzati con travetti precompressi e laterizi e solai di copertura a due falde con pendenza non superiore al 20 % con sovrastante manto di tegole del tipo coppo di Francia.

Il corpo di fabbrica si presenta in buono stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche, tutti i prospetti sono rifiniti all'esterno con intonaco civile di colore giallo chiaro uso Li Vigni, le grondaie e i pluviali sono in PVC.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO - BENE N° 1 – SUB 50

Il vano di accesso è dotato di porta blindata, le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi di alluminio preverniciato dotati di vetrocamera e avvolgibili in pvc. Il soffitto e le pareti, sia dell'appartamento sia del sottotetto, sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati con diversi colori di idropittura. I servizi igienici, a differenza degli altri vani, presentano le pareti piastrellate rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m e sono dotati di wc bidet lavabo con la differenza che in uno del piano primo è presente la vasca da bagno e negli altri il box doccia. Tutti gli ambienti interni presentano pavimenti rivestiti e piastrelle in ceramica.

La superficie utile netta dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 112 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature con un'altezza utile pari a 2,80 m.

L'unità risulta fornita di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottotraccia funzionanti e in buono stato di manutenzione sebbene la loro regolarità, con riferimento alla normativa tecnica vigente, non risulterebbe verificata poiché non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità. L'impianto idrico è alimentato da un serbatoio di riserva posizionato all'interno del piano scantinato collegato all'acquedotto comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi a piastre radianti e caldaia a gas per la produzione di acqua sanitaria e riscaldamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL BOX AUTO – BENE N. 2 – SUB 48

L'unità ha forma rettangolare una superficie utile pari a 24 mq ed un'altezza netta pari a 4 m e si compone di un grande vano con due accessi di cui uno carrabile al quale si accede da un'apposita rampa con accesso dall'area di corte posta sul lato Nord Ovest del fabbricato e l'altro dal piano terra dell'appartamento soprastante tramite la scala interna. Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni di colore bianco mentre il calpestio è rifinito con piastrelle in monocottura. Il vano di accesso è dotato di saracinesca metallica esterna con motore elettrico per il sollevamento, che alla data di sopralluogo risultava funzionante, mentre il vano di accesso del vano scala di porta in legno tamburato. L'unità risulta fornita di impianto elettrico sottotraccia funzionante e in buono stato di manutenzione sebbene la sua regolarità, con riferimento alla normativa tecnica vigente, non risulterebbe verificata poiché non è stato prodotto il relativo certificato di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE – BENI N° 1 E N° 2

Entrambi i beni sono nella disponibilità del debitore che li abita insieme alla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI – BENI N° 1 E N° 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2010 alla data di stima	[REDACTED] Proprietario per l'intera e piena quota di 1/1 C.F.: [REDACTED]	Atto di Assegnazione immobili da parte di società cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Trento	11/03/2010	26865	7692
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	09/04/2010	8427	6386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Canicatti	08/04/2010	1081	

Situazione prima del 11/03/2010: gli immobili sono stati costruiti e venduti dalla Società Cooperativa Panorama la quale aveva acquistato la piena proprietà dei terreni che oggi costituiscono la part. 797. Di seguito si riporta la provenienza dei terreni che hanno dato origine alla particella 797 (particelle: 617 – 680 – 682, 684 – 676 – 678 – 161 – 171 – 183 – 634 – 497 – 618 - 170 – 178 – 107 – 169).

• **Provenienza del terreno censito al Catasto Terreni come F. 67 Part. 617**

Il terreno veniva venduto alla Società Cooperativa Panorama per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza dell'atto del 20 dicembre 2005 – Rep. 16392/3133 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 23 dicembre 2005 al numero di Registro Generale 33755 e Registro Particolare 22106 da parte di:

- [REDACTED] nata a Canicattì in data 24 marzo 1966 C.F. FLLPMP66C64B6021 per i diritti pari a 166/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Canicattì in data 29 marzo 1970 C.F. FLLGPP70C69B602S per i diritti pari a 166/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Canicattì in data 15 giugno 1962 C.F. FLLCML62H55B602C per i diritti pari a 167/1.000 di piena proprietà;
- [REDACTED] nato a Canicattì in data 28 marzo 1960 C.F. FLLMHL60C28B602A per i diritti pari a 167/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a Canicattì (AG) in data 29 ottobre 1931 C.F. LLMGRZ31R69B602G per i diritti pari a 334/1.000 di piena proprietà.

Ai predetti venditori il terreno era pervenuto per successione di Failla Mulone Vincenzo nato a Canicattì (AG) in data 26 aprile 1928 e deceduto in data 24 dicembre 2001 C.F. FLLVCN28D26B602V per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà – certificato di successione dell'Ufficio Del Registro del 28 dicembre 2005 repertorio n. 5/167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 ottobre 2006 al numero di registro generale 27525 e numero di registro particolare 18573. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Trento Paolo del 20 dicembre 2005 repertorio n. 16392/3133 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 13 febbraio 2018 al numero di registro generale 2170 e numero di registro particolare 1802 a favore dei figli per i diritti pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà e alla moglie per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà.

• **Provenienza del terreno censito al Catasto Terreni come F. 67 Part. 680 e 682**

Il terreno veniva venduto alla Società Cooperativa Panorama per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza dell'atto del 20 dicembre 2005 – Rep. 16392/3133 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 23 dicembre 2005 al numero di Registro Generale 33755 e Registro Particolare 22105 da parte di:

- [REDACTED] nato a Canicattì in data 5 ottobre 1948 C.F. QGLCGR48R05B602F per i diritti pari a 250/1.000 di piena proprietà bene personale:

- [REDACTED] nato a Canicattì in data 10 gennaio 1949 C.F. CMPLNS49AIOB602H per i diritti pari a 250/1.000 di piena proprietà bene personale;
- [REDACTED] nato a Canicattì in data 7 giugno 1944 C.F. CMPGPP44H07B6021 per i diritti pari a 250/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- [REDACTED] nata a Montevago in data 24 gennaio 1947 C.F. LMRNNN47A64F655K per i diritti pari a 250/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Ai predetti venditori il terreno era pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 29 aprile 1975 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 3 maggio 1975 al numero di registro generale 6441 e numero di registro particolare 5870 da [REDACTED] nato a Canicattì in data 26 aprile 1928, Di Vita Francesco nato a Racalmuto in data 18 agosto 1921, Gentile Salvatore nato a Raffadali in data 12 dicembre 1924, Cammalleri Giuseppe nato a Canicattì in data 23 gennaio 1929 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del terreno sopra descritto.

- **Provenienza del terreo censito al Catasto Terreni come F. 67 Part. 684**

Il terreno veniva venduto alla Società Cooperativa Panorama per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza dell'atto del 25 novembre 2005 – Rep. 16039/3067 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 dicembre 2005 al numero di Registro Generale 33312 e Registro Particolare 22760 da parte di:

- [REDACTED] nato a Canicattì in data 16 giugno 1929 C.F. CSMGPP29H16B602D per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- [REDACTED] nata a Canicattì in data 18 luglio 1934 C.F. VLPTRS34L58B602Z per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Ai predetti venditori il terreno era pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Maria Armano del 3 settembre 1976 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 dicembre 2005 al numero di registro generale 33312 e numero di registro particolare 21760 da [REDACTED] nato a Canicattì in data 26 aprile 1928 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sopracitato.

- **Provenienza Terreno riportato in NCT a Foglio 67 Particella 676 e Particella 678**

Il terreno veniva venduto alla Società Cooperativa Panorama per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza dell'atto del 25 novembre 2005 – Rep. 16039/3067 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 dicembre 2005 al numero di Registro Generale 33311 e Registro Particolare 22759 da parte di Lauria Luigi nato a Canicattì in data 17 novembre 1928 C.F. LRALGU28S17B602C per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale.

Al venditore [REDACTED] il terreno era pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 29 aprile 1975 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 3 maggio 1975 al numero di registro generale 6440 e numero di registro particolare 5869

d [REDACTED] nato a Canicattì in data 26 aprile 1928, Di Vita Francesco nato a Racalmuto in data 18 agosto 1921, [REDACTED] nato a Raffadali in data 12 dicembre 1924, Cammalleri Giuseppe nato a Canicattì (AG) in data 23 gennaio 1929 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del sopracitato terreno.

- **Provenienza Terreno riportato in NCT a Foglio 67 Particella 161 e Particella 171**

Il terreno veniva venduto alla Società Cooperativa Panorama per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza dell'atto del 25 novembre 2005 – Rep. 16039/3067 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 dicembre 2005 al numero di Registro Generale 33310 e Registro Particolare 22758 da parte di:

- Greco Salvatore nato a Canicattì in data 23 dicembre 1949 C.F. GRCSVT49T23B602Q per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà bene personale;
- Sabatini Gioachino nato a Canicattì in data 20 giugno 1947 C.F. SBTGHN47H20B602Q per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Ai predetti venditori il terreno, precedentemente identificato come particella 85/f era pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Gaspare Lipari del 2 maggio 1975 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 14 maggio 1975 al numero di registro generale 6766 e numero di registro particolare 6167 da Failla Mulone Vincenzo nato a Canicattì in data 26 aprile 1928, Di Vita Francesco nato a Racalmuto in data 18 agosto 1921, Gentile Salvatore nato a Raffadali in data 12 dicembre 1924, Cammalleri Giuseppe nato a Canicattì (AG) in data 23 gennaio 1929 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del terreno sopra descritto.

- **Provenienza Terreno riportato in NCT a Foglio 67 Particella 183 e Particella 634**

Il terreno veniva venduto alla Società Cooperativa Panorama per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza dell'atto del 25 novembre 2005 – Rep. 16039/3067 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 dicembre 2005 al numero di Registro Generale 33309 e Registro Particolare 22757 da parte di:

- [REDACTED] nato a Canicattì in data 25 aprile 1943 C.F. GGLPTR43D25B602W per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- Nicosia Francesca nata a Canicattì (AG) in data 24 febbraio 1953 C.F. NCSFNC53B64B602J per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Ai predetti venditori il terreno, precedentemente identificato come particella 87/b era pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Filippo Giganti del 10 aprile 1975 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 18 aprile 1975 al numero di registro generale 5837 e numero di registro particolare 5309 da Failla Mulone Vincenzo nato a Canicattì (AG) in data 26 aprile 1928, Di Vita Francesco nato a Racalmuto in data 18 agosto 1921, Gentile Salvatore nato a Raffadali in data 12 dicembre 1924, Cammalleri Giuseppe nato a Canicattì in data 23 gennaio 1929 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili sopradescritti.

- **Provenienza Terreno riportato in NCT a Foglio 67 Particella 497 e 618**

Il terreno veniva venduto alla Società Cooperativa Panorama per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza dell'atto del 25 novembre 2005 – Rep. 16039/3067 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 dicembre 2005 al numero di Registro Generale 33308 e Registro Particolare 22756 da parte di:

- Cupani Pietro nato a Canicattì in data 18 maggio 1960 C.F. CPNPTR60E18B602V per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà bene personale;
- Cupani Luigi nato a Canicattì (AG) in data 16 dicembre 1963 C.F. CPNLGU63T16B602Z per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Ai predetti venditori il terreno, precedentemente identificato come particella 87/b era pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Antonia Ferraro del 21 dicembre 1981 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 7 gennaio 1982 al numero di registro generale 300 e numero di registro particolare 277 da Giglia Pietro nato a Canicattì in data 25 aprile 1943 per i diritti pari a 1/1

- **Provenienza Terreno riportato in NCT a Foglio 67 Particella 170 e Particella 178**

Il terreno veniva venduto alla Società Cooperativa Panorama per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza dell'atto del 25 novembre 2005 – Rep. 16039/3067 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 dicembre 2005 al numero di Registro Generale 33307 e Registro Particolare 22755 da parte di:

- Carusotto Mario nato in Germania in data 31 ottobre 1977 C.F. CRSMRA77R31Z112Q per i diritti pari a 333/1.000 di piena proprietà;
- Carusotto Claudio nato in Germania in data 8 dicembre 1968 C.F. CRSCLD68T08Z112A per i diritti pari a 333/1.000 di piena proprietà bene personale;
- Carusotto Diego nato in Germania in data 17 gennaio 1965 C.F. CRSDG165A17Z112A per i diritti pari a 334/1.000 di piena proprietà bene personale.

Ai predetti venditori il terreno era pervenuto per i diritti pari a 666/3000 di piena proprietà per successione di Frangiamone Giovanna nata a Canicattì in data 13 settembre 1944 C.F. FRNGNN44P53B6021 per i diritti pari a 666/1.000 di piena proprietà e deceduta in data 19 giugno 2003 - certificato di successione dell'Ufficio del Registro del 16 dicembre 2003 repertorio n. 938/164 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 5 giugno 2006 al numero di registro generale 15131 e numero di registro particolare 10187. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Trento Paolo del 25 novembre 2005 repertorio n. 16039/3067 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 13 febbraio 2018 al numero di registro generale 2162 e numero di registro particolare 1795 a favore dei sopracitati eredi per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà contro il De Cuius Frangiamone Giovanna per i diritti di piena proprietà pari a 3/6.

Il terreno era pervenuto ai predetti venditori per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà mentre alla loro madre Frangiamone Giovanna per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà per successione di Carusotto Vincenzo nato a Canicattì (AG) in data 3 marzo 1937 e deceduto in data 21 luglio 1990 C.F. CRSVCN37C03B602Q per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà - certificato di successione dell'Ufficio del Registro dello 01 marzo 1996 repertorio n. 30/16390 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 10 marzo 2009 al numero di registro generale 6203 e numero di registro particolare 5153 (la particella 178 viene erroneamente indicato Particella 179 come da Accettazione). Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Trento Paolo del 25 novembre 2005 repertorio n. 16039/3067 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 13 febbraio 2018 al numero di registro generale 2161 e numero di registro particolare 1794 a favore dei figli per i diritti pari a 2/18 ciascuno di piena proprietà e alla moglie per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà contro Carusotto Vincenzo nato a Canicattì in data 3 marzo 1937 C.F. CRSVCN37C03B602Q per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà dei terreni sopra descritti.

- **Provenienza Terreno riportato in NCT a Foglio 67 Particella 107 e Particella 169**

Il terreno veniva venduto alla Società Cooperativa Panorama per la piena proprietà della quota di 1/1 in forza dell'atto del 25 novembre 2005 – Rep. 16039/3067 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 dicembre 2005 al numero di Registro Generale 33306 e Registro Particolare 22754 da parte di:

- Listo Maria Carmela nata a Canicattì in data 24 luglio 1942 C.F. LSTMC42L64B602R per i diritti pari a 111/1.000 di piena proprietà bene personale;
- Listo Gioacchina Rosa nata a Canicattì in data 8 febbraio 1945 C.F. LSTGCH45B48B6021 per i diritti pari a 111/1.000 di piena proprietà bene personale;
- Listo Corrado nato a Canicattì in data 2 giugno 1949 C.F. LSTCRD49H02B602G per i diritti pari a 111/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- Cassaro Giuseppa nata a Canicattì in data 24 settembre 1919 C.F. CSSGPP19P64B602D per i diritti pari a 667/1.000 di piena proprietà;

Il terreno era pervenuto ai predetti venditori per successione di Listo Antonio nato a Noto in data 6 ottobre 1906 e deceduto in data 22 gennaio 1990 C.F. LSTNTN06R06F943N per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà - certificato di successione dell'Ufficio del Registro di Canicattì den. n. 400 vol. 151 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 16 marzo 1991 al numero di registro generale 5809 e numero di registro particolare 5104. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Trento Paolo del 25 novembre 2005 repertorio n. 16039/2005 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 02 luglio 2020 al numero di registro generale 9986 e numero di registro particolare 6601 a favore dei figli per i diritti pari a 111/1000 di piena proprietà e fa favore della moglie per i diritti pari a 167/100 di piena proprietà contro il De Cuius Listo Antonio per i diritti di piena proprietà pari a 1/2.

A Cassaro Giuseppa nata a Canicattì in data 24 settembre 1919 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT aa Foglio 67 Particella 107, riportato in NCT a Foglio 67 Particella 169 (già Particella 87/c) sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Maria Armano del 21 gennaio 1976 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 18 febbraio 1976 al numero di registro generale 3106 e numero di registro particolare 2861 da Failla Mulone Vincenzo nato a Canicattì in data 26 aprile 1928, Di Vita Francesco nato a Racalmuto in data 18 agosto 1921, Gentile Salvatore nato a Raffadali in data 12 dicembre 1924, Cammalleri Giuseppe nato a Canicattì in data 23 gennaio 1929 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili sopra descritti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – BENI N° 1 E N° 2

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) e datata 31 gennaio 2025 prodotta dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è emerso quanto di seguito riportato.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Trento Paolo del 23 giugno 2006 repertorio n. 18804/3652 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 24 giugno 2006 al numero generale 16881 e al numero particolare 4109 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 1.816.400,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.632.800,00, durata 20 anni, a carico di Panorama Società Cooperativa con sede in Canicattì (AG) C.F. 00750250847 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sulle particelle: 107 169 170 178 497 618 183 634 161 171 676 678 680 682 617 684 tutte ricadenti nel foglio di mappa 67 del comune di Canicattì – Atto del 23/06/2006 Rogante: Trento Paolo Calogera – N° repertorio: 18804/3652.

Annotazione

- **Annotazione ad Iscrizione – 810 frazionamento in quota** - Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Trento Paolo del 20 ottobre 2009 repertorio n. 26248/7275 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 8 settembre 2022 al numero generale 16301 e al numero particolare 1044 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, a carico di Panorama Società Cooperativa con sede in Canicattì (AG) C.F. 00750250847 su:
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 4 e 19 della particella 797 Foglio 67;

- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 16 e 18 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 14 e 21 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 15 e 20 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 13 e 23 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 2 e 22 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 5 e 25 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 3 e 24 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 9 e 29 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 7 e 28 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 8 e 31 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 11 e 30 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 10 e 33 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 6 e 32 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 12 e 34 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 36/37 e 38 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 40/41 e 42 della particella 797 Foglio 67;
- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 44/45 e 46 della particella 797 Foglio 67;
- **Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 48/49 e 50 della particella 797 Foglio 67;**

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/12/2024 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 3329, trascritto il 31/01/2025 ai nn.1770/1474 a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili riportati in NCEU al Foglio 67 Particella 797 Subalterno 50 e 48 siti nel comune di Canicattì.

Entrambe le Formalità sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA – BENI N° 1 E N° 2

L'area dove sono ubicati i beni in oggetto, secondo le tavole del P.R.G. del comune di Canicattì pubblicate sul sito https://www.comune.canicatti.ag.it/it/documenti_pubblici/p-r-g#documenti, ricade nella sotto Zona "C3.2" – Aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare approvato, destinate con D.A. 16.12.1993. Nell'ambito delle zone C3.2 si applicano le previsioni del P.E.E.P. approvato, che si intendono integralmente recepite e trascritte nella Variante generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA – BENI N° 1 E N° 2

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili è stato ultimato in data 10/04/2006 e i lavori sono stati eseguiti in modo da rendere il fabbricato completamente agibile in conformità al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 02/2006 del 17/01/2006, I variante alla C.E. 02/06 con Concessione n. 02/2007 del 23/01/2007, II variante alla C.E. 02/06 con Concessione n. 39/2007 del 10/08/2007, III variante alla C.E. 02/2006 con Concessione n. 53/2008 del 07/08/2008, presentate al Comune di Canicatti.

L'esperta, visionati i grafici di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio e confrontati con quanto rilevato in sede di sopralluogo, dichiara rispetto ai rispettivi titoli autorizzativi:

- la non conformità dello stato di fatto per il box auto (Su 48) per l'eliminazione del tramezzo che divide il locale tecnico con il vano scala;
- la non conformità dello stato di fatto per l'appartamento (Sub 50) a causa dell'eliminazione del tramezzo a ridosso della scala a piano terra mentre per il primo piano nessuna difformità;

Nelle figure 4, 5 e 6 si riporta il confronto tra la restituzione grafica del rilievo metrico e gli elaborati tecnici allegati al titolo edilizio

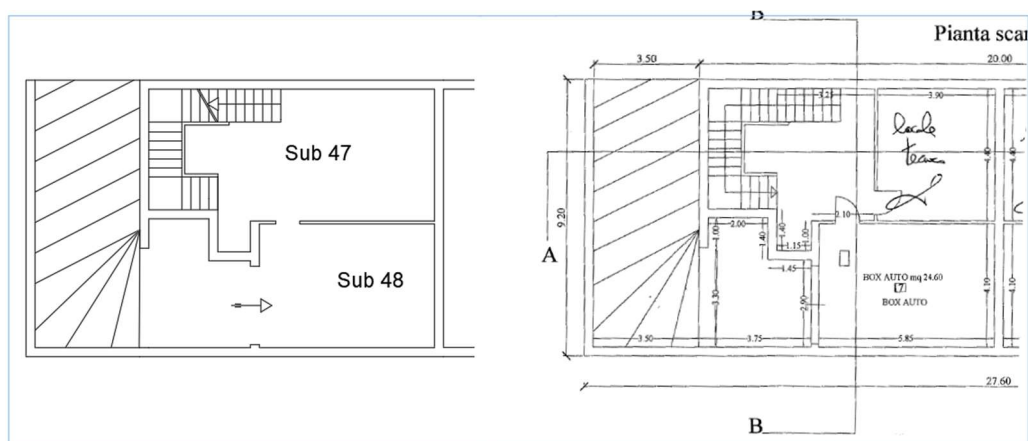


Figure 4 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia (a dx)
Piano scantinato

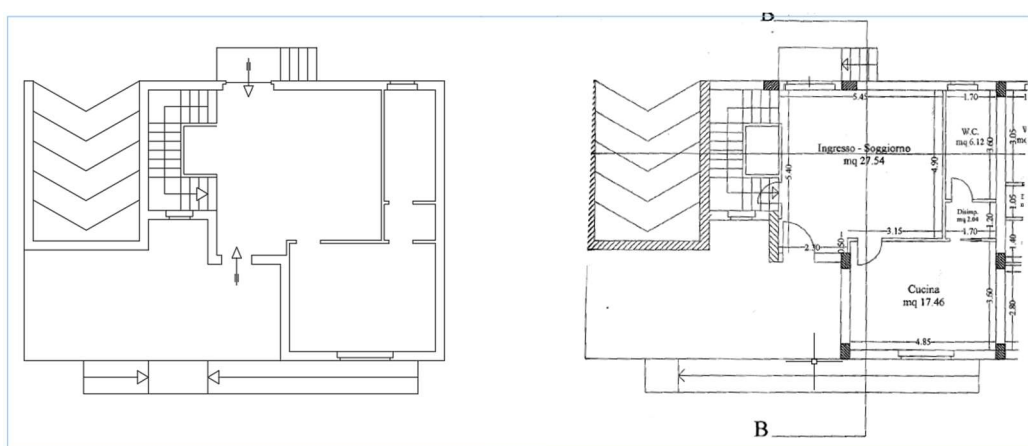


Figure 4 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia (a dx)

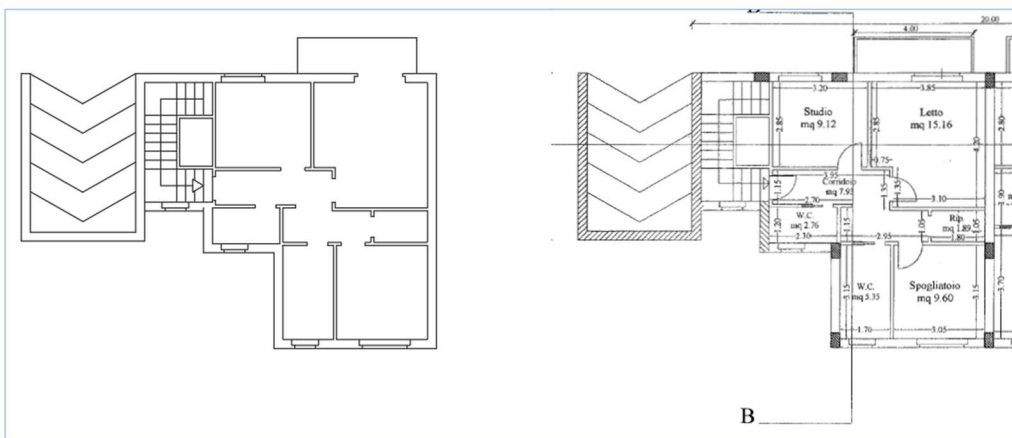


Figure 4 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia (a dx)

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche relative alla diversa distribuzione dei vani, riconducibili alla tipologia di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato, il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a 2.100,00 € così determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 1.000.00;
- sanzione € 1.000,00;
- diritti di segreteria € 100.00.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ - BENI N° 1 E N° 2

Per l'immobile in oggetto è stato concesso il permesso di agibilità/abitabilità n. 35/09 dal comune di Canicattì in data per gli immobili in oggetto in data 21 settembre 2009

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE TECNICO/AMMINISTRATIVA – BENI N° 1 E N° 2

Le spese necessarie alla completa regolarizzazione tecnico/amministrativa dei due immobili sotto il profilo urbanistico/edilizio si valutano sommando gli importi sopra riportati per un totale di **2.100 euro**. Tali spese saranno detratte al valore degli stessi.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ – BENI N° 1 E N° 2

- L'appartamento descritto come Bene 1 (Sub 50) non è dotato di attestazione di prestazione energetica;
- Il box auto descritto come Bene 2 (Sub 48) rientrando nella categoria C/6 e non necessita di attestazione di prestazione energetica;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e idrico per i beni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI – BENI N° 1 E N° 2

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo si è desunto che per il condominio non è stato nominato alcun amministratore e l'amministrazione è, quindi, da intendersi interna ai condomini, inoltre non risultano spese insolute.

STIMA LOTTO 1 – BENI N° 1 N° 2

CRITERI DI STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che si vuole considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene, cioè il valore che il bene assume nel mercato per cui il compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori e venditori. Per determinare il valore di mercato di un immobile, esistono varie modalità estimative, tutte, in qualche modo, riconducibili al metodo della stima "sintetica" e a quello della stima "analitica".

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il capitale corrispondente, in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo sintetico.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

La scrivente per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, è stato principalmente preso in considerazione il sito dell'agenzia immobiliare BorsinoImmobiliare.it che da contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative.

La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. Nella scelta del valore unitario da adottare è stato tenuto in considerazione lo stato d'uso e manutenzione degli immobili, la posizione nell'ambito urbano, il periodo di costruzione, gli impianti tecnologici presenti e in generale l'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogenea dell'OMI "periferica D3", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2024 oscillano:

- per le abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale e fra 560 e 830 €/mq;
- per i box auto in stato conservativo normale fra 340 e 480 €/mq.

Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it> per appartamenti siti nella zona omogenea semicentrale in stabili di prima fascia e con qualità superiori nella media di zona oscillano fra 683 e 950 €/mq mentre per i box auto oscillano fra 283 e 469 €/mq.

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, valutati:

- la consistenza e lo stato dell'immobile;
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione;

considerata la stretta dipendenza delle unità pignorate, lo stato di conservazione e l'utilizzo degli stessi, secondo quanto riscontrato, appare opportuno applicare alla stima dei beni in esame un valore unitario pari a 900 €/mq

per l'appartamento e un valore unitario pari a 450 € per il box auto.

Tali parametri risultano, secondo l'esperienza della scrivente, consoni e rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate nella descrizione dei beni. I valori dei beni si ricavano moltiplicando i valori unitari per le rispettive superfici commerciali

$$\text{Valore Appartamento} = 145,50 \text{ mq} * 900 \text{ €/mq} = 130.950 \text{ €}$$

$$\text{Valore Box auto} = 28 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = 12.600 \text{ €}$$

Il valore dell'intero lotto è pari alla somma dei valori sopra stimati, ovvero:

$$\text{Valore intero lotto} = 130.950 \text{ €} + 12.600 \text{ €} = 143.550 \text{ €}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a 3.500 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate pari a 1.400,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate pari a 2.100,00 €.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Prezzo base asta} = (143.550 \text{ €} - 3.500) * 0,9 = 126.045,00 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **126.045,00 €**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Licata, lì 19/09/2025

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Vicari Maddalena

ALLEGATI

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di accesso e sopralluogo
 - 1.1. Verbale di accesso e sopralluogo del 12/04/2025
2. Titolo di proprietà
 - 2.1 - Sub 48 e Sub 50 – atto di assegnazione immobili del 11/03/2010 – Repertorio n. 26865 - Rogante Trento Paolo
3. Visure Catastali
 - 3.1. Visure immobili – Sub 48 e Sub 50
 - 3.1.1. – Visura storica Sub 48
 - 3.1.2. – Visura storica Sub 50
 - 3.2. Visure planimetriche – Sub 48 e Sub 50
 - 3.2.1. – PLN Box Auto PT
 - 3.2.2. – PLN Appartamento PT/1
 - 3.3. Estratto di mappa
4. Ispezione Ipotecaria Sub 48 e Sub 50
 - 4.1. Ispezione ipotecaria Box Auto Sub 48
 - 4.2. Ispezione ipotecaria Appartamento Sub 50
5. Elaborati tecnici Sub 48 e Sub 50
 - 5.1. Elaborati tecnici Box Auto Sub 48
 - 5.2. Elaborati tecnici Appartamento Sub 50 – P. Terra e Primo
6. Note di riscontro Ufficio Tecnico
 - 6.1. Concessione Edilizia – Appartamento e Box Auto
 - 6.2. Disegni Tecnici allegati alla Concessione
 - 6.3. Certificato di Agibilità/Abitabilità
7. Note di riscontro ufficio anagrafe
 - 7.1. Certificato di Matrimonio Debitore
8. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
 - 8.1. Valori Omi – Appartamento e Box auto
 - 8.2. Borsino immobiliare – Appartamento e Box Auto
9. Ricevute pec e raccomandata
 - 9.1. Ricevute pec Custode
 - 9.2. Ricevute pec Creditore
 - 9.3. Ricevute pec Debitori
10. Rilievo Fotografico Appartamento e Box Auto

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2025 DEL R.G.E. – LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento – Sub 50			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - avv. Giuseppe Alaimo n. 1		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 50, Zc. 1, Categoria A2 -R. 464,81€	Superficie	145,50 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale delle due unità immobiliari sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento nelle mura strutturali e di degrado delle superfici..		
Descrizione:	L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, occupa il lato Nord Est di una villetta bifamiliare alla quale si accede attraverso l'area di corte del complesso immobiliare, ha una superficie utile pari a 112 mq ed un'altezza netta pari a 2,80 m, è dotata di due ingressi autonomi di cui uno posto sul lato Nord Ovest del fabbricato dove è presente un'ampia terrazza delimitata da ringhiera in ferro di uso esclusivo dell'abitazione e uno sul lato Sud Est dove è posta una breve rampa di scala all'interno dell'area di corte. Il piano terra è adibito a zona giorno, suddivisa in due vani principali oltre un piccolo servizio igienico dotato di disimpegno. Nel soggiorno è presente la scala a giorno che porta al piano primo e una porta che conduce tramite un vano scala interno al piano scantinato. Il piano primo che è adibito a zona notte consta di tre vani principali, due servizi igienici e un ripostiglio. In quest'ultimo è presente una botola dotata di scaletta retrattile che conduce al locale sottotetto utilizzato come un grande ripostiglio. Ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno tutti i vani sono dotati di finestre e/o porte/finestre, una sola delle tre camere da letto è servita da balcone dotato di ringhiera in ferro.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione	Il bene è nella disponibilità del debitore che lo abita insieme alla sua famiglia.		

Bene N° 2 – Box Auto Sub 48			
Ubicazione:	Canicattì (AG) - avv. Giuseppe Alaimo n. 1		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6 -R. 151,84 €	Superficie	28 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliari sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento nelle mura strutturali e di degrado delle superfici.		
Descrizione:	L'unità è ubicata al piano scantinato al di sotto dell'abitazione sopra descritta, ha forma rettangolare una superficie utile pari a 24 mq ed un'altezza netta pari a 4 m e si compone di un grande vano con due accessi di cui uno carrabile al quale si accede da un'apposita rampa con accesso dall'area di corte posta sul lato Nord Ovest del fabbricato e l'altro dal piano terra dell'appartamento soprastante tramite la scala interna. Questa scala di fatto conduce prima all'interno di un ulteriore grande vano comunicante con il box auto. Il vano occupato dalla scala e quello comunicante con il box auto sono entrambi censiti come subalterno 47 a sua volta descritti come bene comune non censibile ai sub 48-49-50 (ovvero rispettivamente al box auto, all'appartamento e all'area occupata dalla rampa di accesso).		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Il bene è nella disponibilità del debitore che lo utilizza insieme alla sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Trento Paolo del 23 giugno 2006 repertorio n. 18804/3652 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 24 giugno 2006 al numero generale 16881 e al numero particolare 4109 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 1.816.400,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.632.800,00, durata 20 anni, a carico di Panorama Società Cooperativa con sede in Canicattì (AG) C.F. 00750250847 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sulle particelle: 107 169 170 178 497 618 183 634 161 171 676 678 680 682 617 684 tutte ricadenti nel foglio di mappa 67 del comune di Canicattì – Atto del 23/06/2006 Rogante: Trento Paolo Calogera – N° repertorio: 18804/3652.

Annotazione

- **Annotazione ad Iscrizione – 810 frazionamento in quota** - Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Trento Paolo del 20 ottobre 2009 repertorio n. 26248/7275 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 8 settembre 2022 al numero generale 16301 e al numero particolare 1044 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, a carico di Panorama Società Cooperativa con sede in Canicattì (AG) C.F. 00750250847 su:
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 4 e 19 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 16 e 18 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 14 e 21 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 15 e 20 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 13 e 23 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 2 e 22 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 5 e 25 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 3 e 24 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 9 e 29 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 7 e 28 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 8 e 31 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 11 e 30 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 10 e 33 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 6 e 32 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 12 e 34 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 36/37 e 38 della particella 797 Foglio 67;
 - Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 40/41 e 42 della particella 797 Foglio 67;

- Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 44/45 e 46 della particella 797 Foglio 67;
- **Frazione € 191.200.00 (95.600.00) Subalterni 48/49 e 50 della particella 797 Foglio 67;**

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/12/2024 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 3329, trascritto il 31/01/2025 ai nn.1770/1474 a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili riportati in NCEU al Foglio 67 Particella 797 Subalterno 50 e 48 siti nel comune di Canicattì.

Entrambe le Formalità sono a carico della procedura.