



TRIBUNALE DI AGRIGENTO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA ESTIMATIVA



Esecuzione Immobiliare n. 142/2022 del R.G.Es.

promossa da:

creditore procedente:

AMCO-ASSET Management Company S.p.A.

Via Santa Brigida 39, Napoli

codice fiscale/partita I.V.A.: 05828330638

mandataria:

SPECIAL GARDANT S.p.A.

Via Piemonte 38, Roma

codice fiscale/partita I.V.A.: 15430061000

contro

C.da Giuliana, Canicattì (AG)

codice fiscale: -----

Agrigento, 19.04.2025

Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Francesco Buscaglia



INCARICO

Con provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 11/03/2024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. il sottoscritto ing. Buscaglia Francesco, con studio in Via Artemide, 5 - 92100 - Agrigento, email: buscagliaingegneria@gmail.com, pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu, tel/fax: 0922594369, cell.: 3494442865.

In data 20/03/2024 il sottoscritto Esperto nominato accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

COMPENDIO PIGNORATO E FORMAZIONE LOTTI

Con atto del 21/09/2022, trascritto in Agrigento in data 09/12/2022 ai nn. 22374/19528, notificato il 31/10/2022, a favore di Amco-Asset Management spa (creditore procedente) e Special Gardant spa (mandataria) sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

1. **Immobile per civile abitazione sito in Canicattì (AG) – contrada Giuliana, posto al piano primo, avente consistenza catastale di vani sei (6), con annessa veranda di mq ventidue (22), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 2;**
2. **Magazzino pertinenziale sito in Canicattì (AG) – contrada Giuliana, posto al piano terra, avente consistenza catastale di mq quarantotto (48), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 1;**
3. **Spezzone di terreno agricolo, circostante agli immobili sopra individuati, sito in Canicattì, contrada Giuliana, avente un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367.**

Tre sono dunque gli immobili costituenti il compendio immobiliare pignorato.

Il primo è un appartamento adibito ad abitazione del debitore esecutato -----, posto al primo piano, mentre il secondo è un magazzino, posto al piano seminterrato sottostante, avente destinazione di deposito e lavanderia, che di fatto costituisce pertinenza dell'appartamento. Entrambi costituiscono un piccolo fabbricato che ricade all'interno del fondo agricolo (il terzo immobile del superiore elenco) da cui vi si accede.

In proposito, si fa presente che gli immobili n. 1 e n. 2, annotati al NCF al foglio 86, particella 269, rispettivamente sub 1 e sub 2, giusta variazione del 3 giugno 2011, pratica AG0170244, hanno generato per fusione catastale l'attuale seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico annotato al NCF di Canicattì al foglio 86, particella 269, subalterno 3, contrada Giuliana, piani terra e primo, categoria A/3, vani 6, rendita € 340,86.**

Quanto sopra trova riscontro nella certificazione notarile in atti e nelle visure catastali storiche dei predetti immobili.

Sempre nell'ambito del lotto, all'interno del terreno oggetto di pignoramento, a qualche decina di metri di distanza dal fabbricato principale, in prossimità del confine nord-est, esiste un'altra costruzione, di recente realizzazione, ma ancora incompleta, in parte allo stato grezzo e non catastata.

In considerazione della stretta connessione esistente tra i suddetti immobili, per ciascuno dei quali di fatto è difficile ipotizzare una utilizzazione autonoma e indipendente dagli altri, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto costituito da tutti i beni pignorati, comprendendo nel lotto stesso il fabbricato di recente costruzione di cui si è sopra detto, che verrà meglio descritto nel prosieguo della presente relazione.

Ing. Francesco Buscaglia



Si è pertanto ottenuto il seguente Lotto Unico:

LOTTO UNICO: Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, costituito dal piano terra-seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e dal piano primo, destinato ad abitazione, avente consistenza catastale di vani sei (6), sito in contrada Giuliana, territorio di Canicattì (AG), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2, nonché il terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, avente un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367, sul quale insiste un fabbricato ancora incompleto e non catastato.

LOTTO UNICO

Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, costituito dal piano terra-seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e dal piano primo, destinato ad abitazione, avente consistenza catastale di vani sei (6), sito in contrada Giuliana, territorio di Canicattì (AG), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2, nonché il terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, avente un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367, sul quale insiste un fabbricato ancora incompleto e non catastato.

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade all'interno di un lotto di terreno sito in contrada Giuliana, territorio di Canicattì (AG), avente un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367.

Detto fabbricato presenta catastazione autonoma e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2.

Vi si accede soltanto dal terreno anch'esso pignorato. È stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. e presenta due elevazioni, piano terra-seminterrato e primo piano. La copertura è a tetto (padiglione a quattro falde complete di tegole).

Come si evince dalle planimetrie allegate, si sviluppa con pianta regolare, pressochè quadrata, con aperture esterne su tutti i lati.

Il magazzino, destinato a deposito, lavanderia e sala hobby, è posto al piano terra-seminterrato, del fabbricato e presenta superficie inferiore rispetto a quella del primo piano.

La rimanente superficie del piano seminterrato è costituita da un volume tecnico cioè da una cisterna che serve all'approvvigionamento idrico del fabbricato e dell'intero lotto di terreno.

Al suddetto magazzino seminterrato si accede direttamente dalla scala interna che collega i due piani, ma è dotato anche di accesso dall'esterno.

E' diviso in due distinti ambienti accessibili dalla scala interna mediante un piccolo disimpegno. Il locale posto sul lato ovest è quello accessibile anche dall'esterno attraverso una grande apertura munita di infisso in lamiera verniciata. Presenta pianta rettangolare, è dotato di impianto elettrico e pavimentazione in ceramica analoga a quella del primo piano. Una finestra alta è posta sulla parete nord.

All'altro locale si accede dal pianerottolo di arrivo della scala interna. Anch'esso presenta pianta regolare, pressochè rettangolare, una finestra alta sulla parete nord, impianto elettrico e la stessa pavimentazione in ceramica.

Il primo piano è destinato ad abitazione. Vi si accede dall'esterno mediante una scaletta esterna di pochi gradini.

La distribuzione interna è così articolata: dalla porta di ingresso si accede direttamente in un grande ambiente destinato a saloncino con annessa zona cottura. Da questo si accede ad un disimpegno che serve gli altri locali del piano: una stanza da letto e due servizi igienici. Dal disimpegno si diparte anche la scala interna che prende luce da una finestratura in mattoni trasparenti e conduce ai locali posti a piano terra.

L'appartamento è servito, inoltre, da un lungo e stretto balcone che costeggia in parte i lati sud e ovest, pavimentato con listoni di ceramica da cm 40x15 e delimitato da un parapetto in calcestruzzo con sovrastante davanzale in marmo.

Come già precisato, risulta oggetto di pignoramento anche il terreno circostante il fabbricato, avente propria catastazione.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento
mail: buscagliaingegneri@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865
pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Gli spazi immediatamente circostanti il fabbricato, come anche i camminamenti interni al lotto sono pavimentati con una gettata di calcestruzzo in mediocri condizioni.

Il resto del terreno è sistemato a giardino con qualche zona pavimentata e piante anche di buona qualità, in particolare palmizi, che risulta oggi molto trascurato e in precarie condizioni.

La recinzione esterna del terreno è realizzata con rete metallica e paletti in ferro e con alberature adiacenti ai confini. Sul lato costeggiato dalla strada comunale risultano collocati pannelli in lamiera di acciaio ondulata.

Sul terreno pignorato, a qualche decina di metri di distanza dal fabbricato principale, in prossimità del confine nord-est, insiste un'altra costruzione, di recente realizzazione, ma ancora incompleta, in parte allo stato grezzo e non catastata.

Presenta una sola elevazione fuori terra, dimensioni in pianta di mt 10,00x4,80 circa e altezza alla linea di gronda di mt 2,50 circa. Dista circa mt 5,00 dal confine nord-est del terreno pignorato.

La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo arenario. La copertura è precaria realizzata in parte con tavolato e tegole e parte con pannelli isopan.

Risulta suddiviso in due distinte porzioni: una, prospiciente a sud-est, destinata propriamente a deposito, con i muri esterni privi di intonaco e portone di accesso in lamiera. L'altra porzione, prospiciente a nord-ovest, sembra invece che possa essere utilizzata per altre attività a carattere esclusivamente rurale. È più completa, con muri esterni rivestiti in pietra calcarea e infissi esterni (portone e finestre in legno grezzo; le finestre sono munite di vetri).

Tale fabbricato non è ricompreso nella concessione edilizia in sanatoria che a suo tempo (anno 2010) ha regolarizzato urbanisticamente il fabbricato oggetto del pignoramento.

Nel prosieguo della presente relazione, nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, si chiarirà meglio questo aspetto come anche quello relativo alle difformità riscontrate nel fabbricato principale.

Quanto sopra esposto è agevolmente riscontrabile sulla documentazione fotografica e sulle planimetrie allegate alla presente relazione.

Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso. La vendita non è soggetta ad IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa (vedasi certificazione notarile in atti, emessa in data 10/01/2023 dal notaio Dott. Giulia Messina Vitranò).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione viene posto in vendita per la seguente quota: **Intera proprietà (1/1)**.

Esso appartiene al debitore esecutato: _____, nato a _____ il _____, codice fiscale: _____, residente in _____, territorio di _____

CONFINI

Come detto, il fabbricato pignorato è circondato su tutti i lati dall'appezzamento di terreno anch'esso pignorato.

Pertanto, i confini di seguito riportati si riferiscono al terreno de quo individuato catastalmente come sopra in dettaglio specificato.

Il predetto terreno confina a sud-ovest con stradella interpodereale che si diparte dalla via Monsignor Ficarra (SS 410 dir), a sud-est con la particella 73 dello stesso foglio di mappa 86, di proprietà di _____ aventi causa, a nord-est con la particella 74, di proprietà di _____ o aventi causa, a nord-ovest con la particella 318, di proprietà di _____ o aventi causa.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento
mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865
pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

5
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Come si evince dalla visura storica allegata, la superficie catastale complessiva del fabbricato, così come risulta dalla fusione dei due piani (originari sub 1 e 2) in un'unica unità immobiliare (variazione in data 03/06/2011), risulta pari a mq 161 (escluse aree scoperte mq 153).

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità realizzate in epoca successiva al rilascio della concessione in sanatoria, difformità che costituiscono aumento di volumetria e di superficie. Si è riscontrato altresì la presenza sul terreno pignorato di un fabbricato ancora incompleto, in parte allo stato grezzo e non catastato.

Consistenza attuale immobili facenti parte del lotto: Nelle condizioni attuali la consistenza del compendio pignorato è quella riportata nella tabella seguente:

Destinazione	Superficie coperta(mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza utile (mt)	Piano
appartamento	103,00	1,00	103,00	2,90	primo
balcone	13,22	0,25	3,31		primo
deposito – lavanderia	59,45	0,50	29,72	2,20	terra - seminterrato
magazzino deposito staccato dal fabbricato principale	48,00	0,30	14,40	2,40	terra
Terreno circostante i fabbricati (giardino)	3.679,00	0,05	183,95		
Superficie convenzionale complessiva attuale			334,38		

In considerazione delle dimensioni e della sua articolazione plano-altimetrica il fabbricato pignorato (appartamento a primo piano e locali sottostanti) non risulta divisibile. Infatti il piano terra, destinato a deposito e lavanderia garage, avente altezza utile ridotta, pari a mt 2,20, non possiede autonomia di utilizzazione. Anche il terreno circostante e il nuovo fabbricato recentemente realizzato senza titolo urbanistico non possono avere utilizzazione autonoma. Pertanto, entrambi vanno considerati pertinenza dell'immobile pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) – Comune di Canicattì									
Appartamento a primo piano e locali deposito – lavanderia a piano terra									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.lla	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.za	Superf. cat.le	Rend.	Piano
86	269	3	2	A/3	3	6 vani	mq 161	340,86	T-1
Catasto terreni (CT) – Comune di Canicattì									
Terreno circostante il fabbricato									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Particella		Qualità	Classe	Superf. cat.le	Redd. domin.le	Reddito agrario		
86	367		seminterrato	2	mq 3.729	€ 25,60	€ 8,53		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, in particolare del fabbricato pignorato e la planimetria depositata al Catasto Fabbricati, come si evince dal confronto della stessa con la

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865

pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetria redatta dal sottoscritto Esperto Stimatore in base alle risultanze dell'ispezione degli immobili effettuata il 10/06/2024 unitamente al custode D.ssa ----- Bertolino.

Analogamente difformità sussistono tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato sui disegni allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 259/2010 rilasciata dal Comune di Canicattì il 30/08/2010 che ha assentito il fabbricato, come meglio si dirà in seguito.

A conclusione delle attività di regolarizzazione urbanistica sia del fabbricato principale che del nuovo fabbricato abusivo occorrerà introdurre in catasto il nuovo stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Fabbricato oggetto di pignoramento (appartamento a primo piano e locali a piano terra-seminterrato)		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2011 ad oggi	-----, nato a [REDACTED] Cod. Fisc.: -----, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni.	Catasto Fabbricati: Fg. 86, Particella 269, Sub. 3, Categoria A/3, Cons. Vani 6, Superficie catastale totale mq 161, Superficie escluse aree scoperte mq 153, Rendita € 340,86, Piani Terra e Primo.
Dal 11/01/2011 al 03/06/2011	-----, nato a [REDACTED] Cod. Fisc.: -----, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni.	Catasto Fabbricati: Fg. 86, Particella 269: - Sub. 1, Categoria C/2, Cons. mq 48, Rendita € 128,91, Piano Terra; - Sub. 2, Categoria A/3, consistenza catastale vani sei, con veranda di mq 22, Rendita € 340,86, Piano Primo.
Dal 30/09/1994 al 11/01/2011	-----, nata a [REDACTED] in data [REDACTED] e -----, nato a [REDACTED] in data [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati: Fg. 86, Particella 269: - Sub. 1, Categoria C/2, Cons. mq 48, Rendita € 128,91, Piano Terra; - Sub. 2, Categoria A/3, consistenza catastale vani sei, con veranda di mq 22, Rendita € 340,86, Piano Primo.

Terreno circostante (giardino) anch'esso pignorato		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2010 ad oggi	-----, nato a [REDACTED] Cod. Fisc.: -----, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni.	Catasto Terreni: Fg. 86, Particella 367, Qualità: Seminativo, Cl. 2, superficie mq 3.729, reddito dominicale € 17,33, Reddito agrario € 4,81
Dal 01/07/1994 al 18/02/2010	-----, nata a [REDACTED] (AG) in data [REDACTED], e ----- -----, nato [REDACTED] in data [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Terreni: Fg. 86, Particella 268, Qualità: Seminativo, Cl. 2, superficie mq 3.745, reddito dominicale € 17,41, Reddito agrario € 4,84

PATTI

Non risultano sussistere patti di alcun genere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, stante che il debitore esecutato ha dichiarato di utilizzarlo come abitazione principale.

PARTI COMUNI

Trattasi di un fabbricato isolato che insiste su lotto di terreno di un unico proprietario. Non sussistono pertanto parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già precisato, il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva presenta due elevazioni: il piano terra seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e il primo piano destinato ad abitazione.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. e copertura a tetto (padiglione a quattro falde complete di tegole).

Come si evince dalle planimetrie allegate, esso si sviluppa con pianta regolare, pressochè quadrata, con aperture esterne su tutti i lati.

L'intonaco interno è cementizio. Le pareti adiacenti alla zona cottura sono rivestite con listoni di ceramica finto legno. Anche l'intonaco esterno è cementizio.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, rivestito in laminato. Le porte interne sono tamburate con rivestimento in laminato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetri, ma privi di serramenti esterni. Solo l'apertura che dal saloncino immette sul balcone anteriore è dotata di grata in ferro verniciata.

Le rifiniture interne sono buone. Il pavimento di tutti gli ambienti, anche nei servizi igienici, in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni (cm 60x60) a tappeto unico. La scala interna è rivestita in marmo con ringhiera in ferro verniciato.

Anche le rifiniture dei servizi sono di ottima qualità: sanitari in vetroresina e rubinetterie in acciaio. Entrambi sono dotati di box doccia in vetro e acciaio, con alcune pareti rivestite in ceramica.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognante, ecc.) sono efficienti e appaiono realizzati a norma.

Complessivamente il fabbricato, sia l'appartamento a primo piano che i locali a piano terra, si presentano in buono stato.

L'appartamento è servito, inoltre, da un lungo e stretto balcone che costeggia in parte i lati sud e ovest, pavimentato con listoni di ceramica da cm 40x15 e delimitato da un parapetto in calcestruzzo con sovrastante davanzale in marmo.

Gli spazi immediatamente circostanti il fabbricato, come anche i camminamenti interni al lotto sono pavimentati con una gettata di calcestruzzo in mediocri condizioni.

Il resto del terreno è sistemato a giardino con qualche zona pavimentata e piante anche di buona qualità, in particolare palmizi, che risulta oggi molto trascurato e in precarie condizioni.

La recinzione esterna del terreno è realizzata con rete metallica e paletti in ferro e con alberature adiacenti ai confini. Sul lato costeggiato dalla strada comunale risultano collocati pannelli in lamiera di acciaio ondulata.

Sempre nell'ambito del lotto, all'interno del terreno pignorato, a qualche decina di metri di distanza dal fabbricato principale, in prossimità del confine nord-est, esiste un'altra costruzione, di recente realizzazione, ma ancora incompleta, in parte allo stato grezzo e non catastata.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

mail: buscagliaingegneri@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865

pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

8
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo arenario. La copertura è precaria realizzata in parte con tavolato e tegole e parte con pannelli isopan.

Risulta suddiviso in due distinte porzioni: una, prospiciente a sud-est, destinata propriamente a deposito, con i muri esterni privi di intonaco e portone di accesso in lamiera. L'altra porzione, prospiciente a nord-ovest, sembra invece che possa essere utilizzata per altre attività a carattere esclusivamente rurale. È più completa, con muri esterni rivestiti in pietra calcarea e infissi esterni (portone e finestre in legno grezzo; le finestre sono munite di vetri).

Tale fabbricato non è ricompreso nella concessione edilizia in sanatoria che a suo tempo (anno 2010) ha regolarizzato urbanisticamente gli immobili oggetto del pignoramento.

Nel prosieguo della presente relazione, nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, si chiarirà meglio questo aspetto come anche quello relativo alle difformità riscontrate nel fabbricato principale.

L'immobile in oggetto risulta in atto occupato dal debitore esecutato -----, che ha dichiarato di utilizzarlo come abitazione principale, con le pertinenze costituite dal magazzino e dal giardino circostante.

Relativamente alla provenienza degli immobili oggetto del compendio pignorato si precisa quanto segue.

Il debitore esecutato -----, nato a ----- il -----, C.E.: -----
-----, possiede la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Canicattì nella Contrada
Giuliana, oggetto del compendio pignorato:

1. *Fabbricato per civile abitazione posto a piano primo, annotato al N.C.E.U. al foglio 86, particella 269, subalterno 2;*
2. *Magazzino pertinenziale posto a piano terra, annotato al N.C.E.U. al foglio 86, particella 269, subalterno 1;*
3. *Terreno agricolo, circostante agli immobili suddetti, annotato al Catasto Terreni al foglio 86, particella 367.*

Detti immobili sono pervenuti al predetto debitore eseguito giusto atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio Paolo Trento in data 11/01/2011, rep. 28069/8453, trascritto in Agrigento il 14/01/2011814/702 da potere di -----, nato a Canicattì in data -----, C.F.: -----, e ----- nata a Canicattì in data -----, C.F.: -----, coniugi in regime di comunione legale dei beni, ciascuno dei quali proprietario di 1/2 dei beni in questione.

Ai suddetti ----- e ----- i predetti immobili sono così pervenuti:

- Quanto al terreno, originariamente individuato al foglio 86 con la particella 72, oggi soppressa, che ha generato la particella 268, anch'essa oggi soppressa, che a sua volta ha generato la particella 367 di cui alla procedura e la particella 269, ente urbano, su cui sono stati realizzati i fabbricati pignorati, giusto atto di vendita rogato dal Notaio Antonina Ferraro in data 08/08/1990 Rep. 23.541, registrato a Canicattì il 21/08/1990 al n.1546 e trascritto ad Agrigento il 24 agosto 1990 ai nn.14316/12828, da potere di -----, nato a Canicattì il ----- C.F. -----, -----, nato a Canicattì il ----- C.F. -----, -----, nato a Canicattì il ----- C.F. -----, -----, nata a Canicattì il ----- C.F. -----, -----, nata a Canicattì il ----- C.F. -----, -----, nato a Canicattì il ----- C.F. -----, -----, nato a

Ing. Francesco Buscaglia

Canicattì il -----, ----- nata a Canicattì il ----- C.F. -----
-----, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente.

- Quanto al fabbricato, per costruzione diretta sul terreno come sopra acquistato.

In proposito si ribadisce, come già in precedenza precisato, che gli immobili n. 1 e n. 2, annotati al NCF al foglio 86, particella 269, rispettivamente sub 1 e sub 2, giusta variazione del 3 giugno 2011, pratica AG0170244, hanno generato per fusione catastale l'attuale seguente immobile:

- *Abitazione di tipo economico annotato al NCF di Canicattì al foglio 86, particella 269, subalterno 3, contrada Giuliana, piani terra e primo, categoria A/3, vani 6, rendita € 340,86.*

Quanto sopra trova riscontro nella certificazione notarile in atti e nelle visure catastali storiche dei predetti immobili.

Pertanto, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento:

- *Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;*

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi certificazione notarile):

Iscrizione n. 815/48 in data 14/01/2011 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in notar Trento Paolo in data 11/01/2011, rep. 28070/8454. Importo: € 2000.000,00.

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, c.f.: 00884060526.

Contro: -----, nato -----, codice fiscale: -----

Trascrizione n. 22374/19528 in data 09/12/2022 nascente da verbale di Pignoramento immobiliare del 31/10/2022, rep. 2370 – Tribunale di Agrigento.

A favore di Amco-asset Management Company Spa con sede in Napoli, codice fiscale: 05828330638, a carico di -----, nato -----, codice fiscale: -----
-----.

Oneri di cancellazione: € 2 x (59,00+35,00+168,00) = € 524,00

NORMATIVA URBANISTICA

Sul territorio del Comune di Canicattì è in vigore il Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Consiliare del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con D.D. n. 259 del 15/03/2006.

Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione sono stati successivamente modificati con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 12/02/2008 e n. 13 del 18/03/2008 esecutivi giusta Determina Dirigenziale n. 182 in data 06/05/2010.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento

mail: buscagliaingegnerfrancesco@gmail.com

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865

pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

11
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato pignorato è abitabile.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia del fabbricato oggetto del pignoramento si fa presente che presso l'UTC del Comune di Canicattì è stata acquisita copia, corredata di disegni, della concessione edilizia in sanatoria n. 259/2010, rilasciata in data 30/08/2010 ai sensi della legge 47/85, con la quale è stata assentita la costruzione predetta.

Tuttavia, in occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile de quo, si è potuto constatare che il fabbricato presenta oggi alcune difformità rispetto a quanto assentito con la concessione di cui sopra.

In particolare al primo piano la veranda prospiciente ad ovest risulta oggi chiusa realizzando così un ampliamento del saloncino di ingresso. La chiusura è stata realizzata in muratura determinando così un aumento di volumetria, pari a circa mc 33,20 (4,15x2,50x3,20), che non può essere oggetto di ulteriore regolarizzazione edilizia e urbanistica essendo la volumetria residenziale realizzabile sul terreno originario, pari a 0,03 mc/mq di gran lunga assorbita dal volume assentito con la suddetta concessione in sanatoria.

Da quanto sopra consegue che, ai sensi della normativa urbanistica oggi vigente, visti anche il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Canicattì in data 11/11/2024, prot. N. 211/2024, e le Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al PRG, per ripristinarne la regolarità edilizia occorre riportare la configurazione del primo piano del fabbricato pignorato a quella assentita con la concessione edilizia in sanatoria sopra citata.

A tal fine vanno demolite le pareti realizzate successivamente al rilascio della concessione in sanatoria e va ricostruita l'originaria parete di delimitazione del saloncino in modo da ripristinare la veranda preesistente.

Altra difformità è costituita dalla realizzazione della scala interna di comunicazione tra i due piani del fabbricato.

Anche il piano terra seminterrato presenta alcune difformità consistenti nella suddivisione dell'originario unico magazzino in due distinti ambienti.

Entrambe tali difformità non hanno comportato aumento di volumetria, trattandosi di modifiche interne.

Ulteriore difformità riscontrata nel predetto fabbricato consiste nella realizzazione di una nuova struttura di copertura a padiglione, con quattro falde convergenti nel punto di colmo centrale, tutte munite di tegole, in luogo del preesistente lastrico solare. Il volume realizzato con la costruzione della nuova copertura non è comunque accessibile e può essere considerato un volume tecnico.

Detta copertura, ai sensi dello strumento urbanistico vigente, non comporta aumento di volumetria in quanto l'altezza alla linea di gronda coincide con quella originariamente assentita.

In considerazione di quanto sopraesposto si precisa che le difformità interne riscontrate (scala di comunicazione tra piano terra-seminterrato e piano primo e la suddivisione del magazzino in due distinti ambienti) nonché la realizzazione della nuova copertura a tetto, non costituendo aumento di volume, possono essere sanate con la presentazione al Comune di una SCIA in sanatoria.

Il tutto viene meglio dettagliato nei grafici allegati ove sono state evidenziate le difformità sopra descritte e le pareti da demolire e da ricostruire.

Il costo presuntivo delle opere di demolizione e ricostruzione da eseguire per il ripristino della regolarità edilizia del primo piano del fabbricato può essere stimato pari a € 4.500, comprensivo delle opere di finitura e degli oneri del trasporto a rifiuto e conferimento a discarica del materiale di risulta.

Il costo della presentazione della SCIA in sanatoria per la regolarizzazione di tutte le difformità minori può essere stimato in € 3.500 comprensivo dell'oblazione (€ 1.032), degli oneri amministrativi

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento
mail: buscagliaingegneri@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865
pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

10
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

connessi e delle competenze spettanti al tecnico che dovrà predisporre la relativa pratica da produrre all'U.T.C. del Comune di Canicattì, nonchè provvedere al necessario aggiornamento catastale.

Pertanto il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato pignorato può, con buona approssimazione, essere stimato pari a € 8.000.

Come già riferito nella descrizione del compendio immobiliare pignorato, si è riscontrata la presenza, nell'ambito del lotto a qualche decina di metri di distanza dal fabbricato principale, in prossimità del confine est, di un'altra costruzione, ancora allo stato grezzo e incompleta, ad una sola elevazione, che in atto presenta dimensioni in pianta di mt 48 circa.

Tale fabbricato non è ricompreso nella concessione edilizia in sanatoria sopra richiamata che ha regolarizzato urbanisticamente l'edificio oggetto di pignoramento. E' stato quindi realizzato successivamente al rilascio della concessione in sanatoria prima richiamata e va quindi considerato abusivo.

Ai sensi della normativa urbanistica oggi vigente, visto quanto riportato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Canicattì e allegato alla presente relazione, l'abuso edilizio costituito da questa nuova costruzione può essere sanato con destinazione esclusiva di "costruzione al servizio dell'agricoltura (ricovero animali, silos, fienili, depositi, ecc.)", nei limiti previsti dalla lettera a) dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del PRG che stabilisce un indice di fabbricabilità di 0,07 mc/mq, distanza dal confine di mt 5,00 ed altezza massima di mt 6,00.

La sanabilità della nuova costruzione presuppone la verifica della cubatura ancora disponibile sul terreno pignorato che si ottiene deducendo il volume fuori terra del magazzino posto al piano terra-seminterrato del fabbricato principale assentito con la concessione in sanatoria di cui si è prima detto.

Si precisa in proposito che, ai sensi delle norme urbanistiche vigenti nel territorio di Canicattì, i volumi interrati non costituiscono cubatura, per cui per il piano seminterrato del fabbricato principale va preso in considerazione solo il volume fuori terra, così come desumibile dai disegni allegati alla concessione in sanatoria.

La norma di riferimento per pervenire alla sanatoria di quest'ulteriore abuso è quella dettata dall'art. 14 della Legge Regionale n. 16/2016, come modificato dall'art. 16 della L.R. n. 27/2024 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità" in recepimento della Legge 105/2024.

Tale norma consente di sanare un immobile realizzato senza titolo (permesso di costruire in sanatoria) purchè ne venga accertata la conformità alla normativa urbanistica vigente all'epoca di costruzione e al momento di presentazione della domanda.

Nel caso in esame la costruzione del nuovo fabbricato è successiva al 30/08/2010, data di rilascio della concessione in sanatoria, e quindi all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Consiliare del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con D.D. n. 259 del 15/03/2006, tuttora vigente. Per sanare l'abuso occorre dunque accertare la conformità soltanto al suddetto strumento urbanistico oggi vigente.

Nello specifico, si ritiene prudenzialmente opportuno calcolare la volumetria complessivamente assentibile **con destinazione esclusiva di "fabbricato rurale, così come definito dalla lettera a) dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del PRG"**, con riferimento alla estensione catastale del terreno, annotato in catasto con la particella 367 del foglio 86, risulta pari a mq 3.729, come riportato sulla visura catastale allegata alla presente relazione.

Pertanto, ai sensi della lettera a) dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del PRG che prevede un indice di densità edilizia pari a 0,07 mc/mq, nel caso in oggetto, la volumetria complessivamente assentibile risulta pari a:

$$Va = mq\ 3.729,00 \times mc/mq\ 0,07 = mc\ 261,03$$

Dal valore così trovato occorre dedurre il volume fuori terra del magazzino posto al piano seminterrato del fabbricato già assentito con la concessione edilizia in sanatoria di cui sopra che, come si evince dai disegni alla stessa allegati, è pari a:

Ing. Francesco Buscaglia

$$V_m = m_q 10,25 \times 5,80 \times m_t 1,60 = m_c 95,12$$

La volumetria ancora disponibile, con destinazione esclusiva di fabbricato rurale al servizio del lotto, risulta dunque pari a:

$$V_d = V_a - V_m = m_c 261,03 - 95,12 = m_c 165,91$$

Come già in precedenza precisato il nuovo fabbricato presenta una superficie in pianta di mq 48,00 circa per un'altezza alla gronda di mt 2,50 circa. Possiede quindi un volume pari a:

$$V_f = m_q 48,00 \times m_t 2,50 = m_c 120,00$$

Il volume attuale del suddetto fabbricato abusivo è quindi inferiore alla volumetria ancora assentibile, sempre con la destinazione esclusiva di "fabbricato rurale, così come definito dalla lettera a) dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del PRG".

Pertanto, per regolarizzare sotto l'aspetto urbanistico l'immobile pignorato nel suo complesso (terreno e fabbricato principale) occorre prevedere la regolarizzazione anche di questo secondo fabbricato.

A tal fine, come dispone la norma sopra richiamata, occorre ottenere il permesso di costruire in sanatoria che è subordinato al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia.

Il contributo di costruzione è costituito dal costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione.

Il primo, secondo quanto applicato nel territorio di Canicattì, risulta pari al 10% del costo delle opere abusivamente eseguite.

Tenuto conto della tipologia del fabbricato e delle caratteristiche costruttive riscontrate, il costo unitario delle opere abusive realizzate può essere complessivamente stimato pari a €/mc 300.

Ne consegue che il costo delle opere abusive, il cui volume è di mc 120, complessivamente è pari a:

$$C_a = m_c 120 \times \text{€/mc } 300 = \text{€ } 36.000$$

Il 10% del suddetto importo, raddoppiato ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 16/2016 sopra richiamata, è dunque pari a:

$$C_c = \text{€ } 36.000 \times 0,10 \times 2 = \text{€ } 7.200$$

L'importo degli oneri di urbanizzazione è pari ad €/mc 3,94 (vedasi Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 14/10/2019). Gli oneri di urbanizzazione, sempre in misura doppia, ammontano quindi a:

$$O_u = \text{€/mc } 3,94 \times m_c 120 \times 2 = \text{€ } 945,60$$

In definitiva, il contributo di costruzione in misura doppia da pagare per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per il fabbricato abusivo suddetto risulta complessivamente pari a € 8.145,60 (€ 7.200 + 945,60).

A tale importo vanno poi aggiunti gli ulteriori oneri amministrativi e le competenze tecniche per la predisposizione delle relative pratiche urbanistiche e catastali, che possono complessivamente ammontare ad € 2.400.

Pertanto il costo complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato abusivo ricadente sul terreno pignorato, si ricorda con destinazione esclusiva di "fabbricato rurale, così come definito dalla lettera a) dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del PRG", può, con buona approssimazione, essere stimato pari, in cifra tonda, a circa € 10.500.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il costo presuntivo della regolarizzazione urbanistica ed edilizia sia del fabbricato pignorato che di quello di recente costruzione realizzato abusivamente sul lotto può essere stimato complessivamente pari a:

$$\text{€ } 8.000 + \text{€ } 10.500 = \text{€ } 18.500.$$

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E CONFORMITÀ IMPIANTI

Il Certificato Energetico dell'immobile - APE, la cui redazione è stata specificatamente richiesta nell'ambito del Quesito n. 2 dell'incarico conferito al sottoscritto Esperto Stimatore, è stato redatto dal

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento
mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865
pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

12
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscritto in data 01.02.2025 e formalizzato con l'invio alla Regione. Copia dello stesso viene allegata alla presente relazione di stima a costituirne parte integrante.

Gli impianti elettrico, termico e idrico si presentano in buono stato e, per quanto appare, sostanzialmente conformi alla normativa tecnica vigente. Non sono state reperite le certificazioni di conformità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865

pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

13
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato oggetto del presente **Lotto Unico** è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio oggetto di pignoramento, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando, sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Tutto ciò premesso, si riporta qui di seguito la stima e quindi il valore di mercato del compendio immobiliare costituente il lotto in precedenza individuato.

LOTTO UNICO

Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, costituito dal piano terra-seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e dal piano primo, destinato ad abitazione, avente consistenza catastale di vani sei (6), sito in contrada Giuliana, territorio di Canicattì (AG), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2, nonché il terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, avente un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367, sul quale insiste un fabbricato ancora incompleto e non catastato.

Il terreno pignorato, su cui è stato costruito negli anni scorsi un fabbricato abusivo, è sito in contrada Giuliana, territorio di Canicattì (AG), presenta un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), ed è censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367.

Il fabbricato pignorato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2, ricade all'interno del terreno suddetto.

I suddetti immobili, fabbricato e terreno su cui insiste una costruzione abusiva, costituiscono il lotto oggetto della presente procedura esecutiva.

La contrada Giuliana, in cui detti immobili ricadono, è un zona prettamente agricola, posta a sud dell'abitato di Canicattì, caratterizzata da insediamenti per lo più rurali, con qualche villetta a destinazione residenziale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Intera proprietà (quota 1/1).**

Criteri di stima:

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le condizioni attuali del mercato immobiliare ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico".

Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, che in questo caso coincide con la "superficie convenzionale attuale" prima determinata (vedi tabella a pag. 6), per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento
mail: buscagliaingegneria@india.com

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865
pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

14
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente rivisti attraverso “coefficienti correttivi” assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, nonché lo stato di manutenzione corrente.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Canicattì, ed in particolare della contrada Giuliana, in cui gli immobili de quo ricadono, si è determinata, per immobili simili, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 600 ad un massimo di € 850 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Per la determinazione del valore complessivo dell’immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: € 650 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tale valore va applicato alla “superficie convenzionale attuale” pari a mq 334,38, come in precedenza determinata. Si ottiene così il valore venale complessivo degli immobili facenti parte del Lotto Unico come sopra dettagliato.

Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

Adegamenti e correzioni della stima:

Il valore di stima determinato secondo i suddetti criteri va poi opportunamente corretto per tenere conto della “Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi” nonché del costo complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell’immobile, stimati nel complesso pari a € 18.500 (vedi pag. 12).

Identificativi immobili	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore intero	Quota in vendita	Valore totale
<i>Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, costituito dal piano terra-seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e dal piano primo, destinato ad abitazione, avente consistenza catastale di vani sei (6), sito in contrada Giuliana, territorio di Canicattì (AG), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2, nonchè il terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, avente un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367, sul quale insiste un fabbricato ancora incompleto e non catastato.</i>	334,38 mq	620,00 €/mq	€ 207.315	100,00%	€ 207.315

Valore lordo di stima del bene:

€ 207.315

A dedurre:

Deprezzamento del 10,00 %: € 217.347 x 0,10 =

€ 20.732

Costo complessivo regolarizzazione urbanistica:

€ 18.500

sommano:

€ 39.232

€ 39.232

Valore finale di stima:

€ 168.083

pari, in cifra tonda, a: **€ 168.000**

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento

mail: buscagliaingegneri@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865

pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

15
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In definitiva quindi, il valore di mercato del bene oggetto del Lotto Unico della presente procedura esecutiva e precisamente del “Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, costituito dal piano terra-seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e dal piano primo, destinato ad abitazione, avente consistenza catastale di vani sei (6), sito in contrada Giuliana, territorio di Canicatti (AG), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicatti al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2, nonché il terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, avente un’estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicatti al foglio 86, particella 367, sul quale insiste un fabbricato ancora incompleto e non catastato”, posto in vendita per il diritto di intera proprietà (quota 1/1), in testa a -----, debitore esecutato, come meglio in precedenza identificato, risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 168.000 (diconsi euro cento-sessantottomila).

CONCLUSIONI

A questo punto, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., ritiene di avere assolto compiutamente il proprio mandato. Pertanto deposita la presente “Perizia estimativa”, in assolvimento totale dell’incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma, e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti che fossero ritenuti necessari.

Agrigento, 19.04.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Francesco Buscaglia

ALLEGATI:

- Documenti acquisiti in copia presso il Comune di Canicatti:
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 259 del 30/08/2010 completa di disegni;
 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Documentazione fotografica;
- Elaborati catastali: Planimetrie e Visure storiche;
- Allegati Grafici;
- APE.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento
mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865
pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

16
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, costituito dal piano terra-seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e dal piano primo, destinato ad abitazione, avente consistenza catastale di vani sei (6), sito in contrada Giuliana, territorio di Canicattì (AG), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2, nonché il terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, avente un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367, sul quale insiste un fabbricato ancora incompleto e non catastato.

il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva presenta due elevazioni: il piano terra seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e il primo piano destinato ad abitazione.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. e copertura a tetto (padiglione a quattro falde complete di tegole). Si sviluppa con pianta regolare, pressocchè quadrata, con aperture esterne su tutti i lati.

L'intonaco interno è cementizio. Le pareti adiacenti alla zona cottura sono rivestite con listoni di ceramica finto legno. Anche l'intonaco esterno è cementizio.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, rivestito in laminato. Le porte interne sono tamburate con rivestimento in laminato. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetri, ma privi di serramenti esterni. Solo l'apertura che dal saloncino immette sul balcone anteriore è dotata di grata in ferro verniciata.

Le rifiniture interne sono buone. Il pavimento di tutti gli ambienti, anche nei servizi igienici, in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni (cm 60x60) a tappeto unico. La scala interna è rivestita in marmo con ringhiera in ferro verniciato.

Anche le rifiniture dei servizi sono di ottima qualità: sanitari in vetroresina e rubinetterie in acciaio. Entrambi sono dotati di box doccia in vetro e acciaio, con alcune pareti rivestite in ceramica.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognante, ecc.) sono efficienti e appaiono realizzati a norma.

Complessivamente il fabbricato, sia l'appartamento a primo piano che i locali a piano terra, si presentano in buono stato.

L'appartamento è servito, inoltre, da un lungo e stretto balcone che costeggia in parte i lati sud e ovest, pavimentato con listoni di ceramica da cm 40x15 e delimitato da un parapetto in calcestruzzo con sovrastante davanzale in marmo.

Gli spazi immediatamente circostanti il fabbricato, come anche i camminamenti interni al lotto sono pavimentati con una gettata di calcestruzzo in mediocri condizioni.

Il resto del terreno è sistemato a giardino con qualche zona pavimentata e piante anche di buona qualità, in particolare palmizi, che risulta oggi molto trascurato e in precarie condizioni.

La recinzione esterna del terreno è realizzata con rete metallica e paletti in ferro e con alberature adiacenti ai confini. Sul lato costeggiato dalla strada comunale risultano collocati pannelli in lamiera di acciaio ondulata.

Sempre nell'ambito del lotto, all'interno del terreno pignorato, a qualche decina di metri di distanza dal fabbricato principale, in prossimità del confine nord-est, esiste un'altra costruzione, di recente realizzazione, ma ancora incompleta, in parte allo stato grezzo e non catastata.

Presenta una sola elevazione fuori terra, dimensioni in pianta di mt 10,00x4,80 circa e altezza alla linea di gronda di mt 2,50 circa.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento

mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865

pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La struttura postante è in muratura di blocchi di tufo arenario. La copertura è precaria realizzata in parte con tavolato e tegole e parte con pannelli isopan.

Risulta suddiviso in due distinte porzioni: una, prospiciente a sud-est, destinata propriamente a deposito, con i muri esterni privi di intonaco e portone di accesso in lamiera. L'altra porzione, prospiciente a nord-ovest, sembra invece che possa essere utilizzata per altre attività a carattere esclusivamente rurale. È più completa, con muri esterni rivestiti in pietra calcarea e infissi esterni (portone e finestrate in legno grezzo; le finestre sono munite di vetri).

Tale fabbricato non è ricompreso nella concessione edilizia in sanatoria che a suo tempo (anno 2010) ha regolarizzato urbanisticamente gli immobili oggetto del pignoramento.

Nel prosieguo della presente relazione, nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, si chiarirà meglio questo aspetto come anche quello relativo alle difformità riscontrate nel fabbricato principale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Intera Proprietà (quota 1/1).**



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, costituito dal piano terra-seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e dal piano primo, destinato ad abitazione, avente consistenza catastale di vani sei (6), sito in contrada Giuliana, territorio di Canicattì (AG), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2, nonché il terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, avente un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367, sul quale insiste un fabbricato ancora incompleto e non catastato.

Ubicazione:	Canicattì, contrada Giuliana		
Diritto reale:	Intera proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato a due elevazioni ubicato all'interno di un lotto di terreno sistemato a giardino, sul quale insiste anche un fabbricato abusivo.	Superf. catast. terreno Superf. catast. fabbricato Superf. fabbricato abusivo	- mq 3.729 - mq 161 - mq 48
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato catastato è buono. Scarse sono le condizioni di manutenzione degli spazi esterni. Il fabbricato abusivo è incompleto, in parte allo stato grezzo e non catastato.		
Descrizione:	Il fabbricato pignorato presenta due elevazioni, con piano terra seminterrato destinato a deposito – lavanderia e primo piano destinato ad abitazione. Ricade all'interno di un lotto di terreno sistemato a giardino, ubicato in zona alquanto distante dall'abitato di Canicattì. Sul terreno insiste anche un fabbricato abusivo incompleto, in parte allo stato grezzo e non catastato.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in atto occupato dal debitore esecutato ----- che ha dichiarato di utilizzarlo come abitazione principale.		



Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 – Agrigento
mail: buscagliaingegneria@tin.it

Tel e fax: 0922594369 Cell: 3494442865
pec: francesco.buscaglia@ingnec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, costituito dal piano terra-seminterrato, destinato a deposito e lavanderia, e dal piano primo, destinato ad abitazione, avente consistenza catastale di vani sei (6), sito in contrada Giuliana, territorio di Canicattì (AG), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 269, sub 3, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e 2, nonché il terreno agricolo circostante il fabbricato di cui sopra, avente un'estensione catastale di are trentasette e centiare ventinove (37.29), censito al Catasto Terreni del Comune di Canicattì al foglio 86, particella 367, sul quale insiste un fabbricato ancora incompleto e non catastato.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi certificazione notarile):

Iscrizione n. 815/48 in data 14/01/2011 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in notar Trento Paolo in data 11/01/2011, rep. 28070/8454. Importo: € 2.000.000,00.

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, c.f.: 00884060526.

Contro: -----, nato [REDACTED], codice fiscale: -----
 ---.

Trascrizione n. 22374/19528 in data 09/12/2022 nascente da verbale di Pignoramento immobiliare del 31/10/2022, rep. 2370 – Tribunale di Agrigento.

A favore di Amco-asset Management Company Spa con sede in Napoli, codice fiscale: 05828330638, a carico di -----, nato a [REDACTED], codice fiscale: -----
 ----.

Oneri di cancellazione

€ 2 x (59,00+35,00+168,00) = € 524,00