

Esecuzione Forzata N. 000238/08
Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L.
contro
Messina Rosalia, Cutaia Gabriella, Giardina Giuseppe e Vaccaro Maria Carmela

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

Banco Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L.

Contro

**Messina Rosalia
Cutaia Gabriella
Giardina Giuseppe
Vaccaro Maria Carmela**

N. Gen. Rep. 000238/08

Giudice Dr. **Daniela Nunno**

LOTTO 02

**APPARTAMENTO E VANO SOTTOTETTO
SITO IN VIA SERGIO LEONE N°11 – CANICATTI'**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Assunta Zuppardo
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1483
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 727
C.F. ZPPSNT65A45A089K*

Con studio in Agrigento, via F. Crispi, 8

Cellulare 3482305072

Fax: 0922590212

Email: assunta.zuppardo@comune.agrigento.it

1

Giudice: Dr. Daniela Nunno
Perito: Arch. Assunta Zuppardo

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Assunta Zuppardo, è stata nominata, dal Tribunale di Agrigento, esperto d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.Es. n° 238/2008, promossa da Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L. di Licata contro Messina Rosalia, Cutaia Gabriella, Giardina Giuseppe e Vaccaro Maria Carmela.

In data 12.06.2009 la scrivente ha prestato giuramento ed ha ricevuto dal G. E. di detta procedura, dott. Domenica Spanò, i quesiti di rito, accettando, come termine ultimo per il deposito della relazione, *"la scadenza di 45 giorni prima dell'udienza"* fissata per il 30.09.2009.

Gli immobili riguardanti tale procedura, pignorati con atto del 14/10/2008, emesso in favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A.R.L. di LICATA in danno di MESSINA ROSALIA, CUTAIA GABRIELLA, GIARDINA GIUSEPPE E VACCARO MARIA CARMELA, sono i seguenti:

- Lotto di terreno sito in Caltanissetta in Contrada Grottarossa - iscritto al N.C.T. al foglio 203 part. 80 di are 49.00;
- Appartamento sito in Canicattì in Via Sergio Leone n. 11 (catastralmente Via Sforza II Traversa), - piano 3° - comprensivo di vano sottotetto destinato a deposito di mq 40 circa - identificato al N.C.E.U. al foglio 68, particella 553/sub.9.

Previo avviso inviato al creditore precedente e ai debitori, la scrivente ha iniziato in data 13.07.2009 le operazioni peritali, procedendo al rilievo planimetrico e fotografico del primo immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare: sito in Canicattì, in Via Sergio Leone n. 11 (catastalmente Via Sforza II Traversa), f. 68 part. 553/9 - piano 3° - comprensivo di vano sottotetto, e continuando, nella stessa giornata, tali operazioni sui luoghi del secondo immobile

soggetto ad esecuzione e precisamente nel lotto di terreno sito in Caltanissetta - in Contrada Grottarossa, identificato a Catasto Terreni al foglio 203 part. 80.

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

Nell'atto di pignoramento del 14/10/2008, emesso in favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A.R.L. di LICATA in danno di MESSINA ROSALIA, CUTAIA GABRIELLA, GIARDINA GIUSEPPE E VACCARO MARIA CARMELA, gli esecutati risultano debitori nei confronti della Banca in *"forza di un contratto di mutuo, con garanzia ipotecaria, stipulato a Campobello di Licata il 13.08.2003, rep. 7088, spedito in forma esecutiva il 25.08.2003 e registrato in Canicattì in data 18.08.2003 al n.835/S1..."*. Nell'atto di pignoramento si rileva che *"il richiamato mutuo è garantito da ipoteca volontaria ...sui beni immobili di proprietà dei debitori di cui alla nota del 14.08.2004 ai nn.16048/1445"*.

Inoltre, in detto atto di pignoramento, vengono indicati come proprietario del terreno, sito in Caltanissetta in Contrada Grottarossa, la Sig.ra Messina Rosalia nata a San Cataldo il 11.12.198 e come proprietario del fabbricato, sito in Canicattì in Via Sergio Leone n.11, la Sig.ra Cutaia Gabriella nata a Canicattì il 22.02.1960.

DIFFORMITA' RILEVATE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

Dalla documentazione presente nel fascicolo si rileva, invece, che sono due le ipoteche volontarie derivanti da concessione a garanzia del mutuo del 13.08.2003 rep. 7088, gravanti ognuna sul rispettivo immobile oggetto del pignoramento immobiliare, e precisamente:

1. ipoteca volontaria iscritta il 14.08.2003 ai nn. 11948/1069 in favore della Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L. di Licata contro MESSINA ROSALIA, nata a San Cataldo il 11.12.1981, in quanto proprietaria, per la quota di 1000/1000, dell'immobile

pignorato, consistente in un lotto terreno sito a Caltanissetta in Contrada Grottarossa - identificato al Catasto Terreni al f. 203 part. 80 di are 49.00.

2. ipoteca volontaria iscritta il 14.08.2003 ai nn. 16048/1445 in favore della Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L. di Licata contro Cutaia Gabriella nata a Canicatti il 22.02.1970, in quanto proprietaria, per la quota di 1000/1000, dell'immobile pignorato consistente in un fabbricato sito in Canicatti in via Sforza seconda traversa - identificato al Catasto Fabbricati al f. 68 part. 553 sub 9. In detta ipoteca volontaria la sig.ra Messina Rosalia risulta debitore non datore di ipoteca.

Inoltre, alla data del pignoramento immobiliare del 14.10.2008, entrambi gli immobili risultavano già di proprietà della sola Sig.ra Messina Rosalia, nata a San Cataldo il 11.12.198; per come di seguito meglio specificato:

in ordine al lotto di terreno:

- nel 1977 il Sig. Giardina Angelo, nato a Canicatti il 06.05.1950, coniugato con la Sig.ra Vaccaro Maria Carmela, nata a Canicatti il 01.12.1953, acquista dal Sig. Lupo Antonio un lotto di terreno di are 78,00, identificato al Catasto Terreni al foglio 203 particelle 80 e 82 (rispettivamente di are 49,00 e 29,00), con casa rurale esistente;
- nel 1988, con decreto emesso dal Tribunale di Caltanissetta, una parte di detto terreno viene trasferito ai coniugi Alù Vincenzo, nato a Canicatti l'08.04.1948, e Guarneri Maria, nata a Canicatti il 01.03.1956, i quali diventano proprietari della parte di terreno individuata catastalmente al foglio di mappa 203 particella 80, della superficie di are 49,00;

- nel 2003 la Sig.ra Messina Rosalia nata a San Cataldo il 11.12.1981, compra da Alù Vincenzo e Guarneri Maria un lotto di terreno sito in Caltanissetta, nella Contrada Grottarossa, censito al Catasto Terreni al foglio 203 particella n. 80 - di are 49,00;

riguardo al fabbricato:

- nel 1982 i coniugi Pansica Gioachino e Lioni Luisa Giuseppina acquistano da Parla Giuseppe e Cuva Eleonora un'area libera sovrastante l'appartamento posto al 2° piano per la costruzione di un appartamento posto al 3° piano in Via Sforza – area libera di mq 120;
- nel 1991 la Sig.ra Cutaia Gabriella compra dai coniugi Pansica Gioachino e Lioni Luisa Giuseppina un fabbricato sito in via Sforza seconda traversa, posto al terzo piano e composto da tre vani più accessori con annesso vano sottotetto e terreno condominiale;
- nel 2004 la Sig.ra Messina Rosalia acquista da Cutaia Gabriella un appartamento sito in Canicattì in Via Sforza II traversa, identificato al N.C.E.U. al foglio 68 part.553/ sub 9.

A seguito delle difformità rilevate nell'atto di pignoramento e dopo aver constatato, sulla base dei documenti ipocatastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, le discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale relativa al fabbricato (disegni riferiti ad un immobile sito in Cattolica Eraclea anziché in Canicattì), e dopo aver saputo della procedura in corso riguardante la sanatoria del fabbricato sito in Canicattì e dell'eventuale procedimento espropriativo di detto lotto di terreno sito in Contrada Grottarossa, per i lavori di ampliamento della adiacente Strada Statale 640, la scrivente, con nota depositata presso la cancelleria del Tribunale di Agrigento in data 07.08.2009, ha chiesto al G. E. di detta procedura, per le motivazioni in essa contenute, se *“alla luce di quanto riferito ritenesse opportuno una*



continuazione di dette operazioni peritali e, nel caso, una proroga di due mesi per la consegna della perizia”.

Inoltre in data 27.08.2009, ad integrazione della nota sopra indicata, la scrivente ha comunicato al Giudice che entrambi gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, risultano essere di proprietà della Sig.ra MESSINA ROSALIA, nata a San Cataldo il 11.12.1981.



In data 30/09/2009, la Dott.ssa Daniela Nunno, nuovo G.E di tale procedura, rilevata *“l’insussistenza di profili di particolare urgenza che rendano comunque opportuna la trattazione del provvedimento”* ha fissato come data della nuova udienza il giorno 28.05.2010 e come termine ultimo per la consegna della perizia 45 giorni prima di tale data.



Ciò premesso, dopo aver acquisito tutti i dati urbanistici, catastali ed espropriativi inerenti gli immobili della procedura esecutiva in questione, la scrivente ha effettuato una descrizione ed una stima di detti immobili ed ha diviso gli elaborati in due lotti, e precisamente:



- LOTTO 01 – Terreno sito in Contrada Grottarossa – Caltanissetta;
- LOTTO 02 - Appartamento e vano sottotetto sito in via Sergio Leone n. 11 – Canicattì’.



LOTTO 02

**APPARTAMENTO E VANO SOTTOTETTO
SITO IN VIA SERGIO LEONE N°11 CANICATTI'**

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E INTESTAZIONE PROPRIETÀ

2.1 IDENTIFICAZIONE:

L'immobile oggetto di detta procedura è sito in Canicattì Via Sergio Leone n°11 (catastalmente ubicato in via Sforza II traversa) è costituito:

- da un appartamento (che identifichiamo con la **lettera A**) posto al terzo dello stabile, con ingresso indipendente ed avente una superficie lorda di mq 108,45 (sup. utile mq 90,62);
- da un vano sottotetto (che identifichiamo con la **lettera B**), posto al quarto piano dello stabile, con ingresso anch'esso indipendente ed avente una superficie lorda di mq 30,05 (sup. utile mq 25,71).

L'immobile è stato realizzato abusivamente dai coniugi [redacted] su un'area libera di circa mq 120 acquistata in proprietà nel 1982.

2.2 PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Con atto di vendita rep. N.14576/7296 rogato il 09/02/1982 dal notaio Vincenzo Lentini notaio di Canicattì (trascrizione rp. 2830 del 1982), il sig. Pansica Gioachino nato a Canicattì il 02.01.1956, acquista dai coniugi Parla Giuseppe nato a Canicattì il 23.02.1953 e Cuva Eleonora nata a Canicattì il 26.10.1955, un'area libera sovrastante l'appartamento posto al 2° piano dell'edificio in condominio sito in Canicattì nella seconda traversa di via Sforza, estesa circa mq 120. Su tale area originale è oggi costruito un appartamento ed un vano sottotetto, entrambi censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al fg. 68, part. 553 sub 9, costruiti abusivamente

prima del 1986 (pratica di condono edilizio n. 1713/86 in corso di istruttoria), come meglio specificato nel successivo punto 2.8.

Con atto di compravendita rogato il 02/08/1991 dal notaio Antonino Pecoraio e registrato a Canicattì (trascrizione rp. 14285 del 1991), i coniugi Pansica Gioachino nato a Canicattì il 02.01.1956 e Lioni Luisa Giuseppina nata a Guanare (Venezuela) il 26.12.1958, vendono a Cutaia Gabriella nata a Canicattì il 22.02.1970 un appartamento posto al terzo piano, con annesso vano sottotetto sito in Canicattì, nella via Sforza - seconda traversa - composto da tre vani oltre accessori.

Con atto di compravendita rep. N. 11733/2151 del 08/11/2004, registrato il 01/12/2004 ai nn. 30639/23420, la sig.ra Cutaia Gabriella vende a Messina Rosalia, nata a San Cataldo il 11.12.1981, l'appartamento sito in Canicattì in Via Sforza II traversa, identificato al N.C.E.U. al foglio 68 part.553/ sub 9.

Attualmente detto appartamento ed il relativo vano sottotetto sono occupati, a titolo gratuito, dalla sig.ra Vaccaro Maria Carmela, nata a Canicattì il 01.12.1953.

2.3 TITOLO DI PROPRIETA':

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, identificato al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 68 particella 553 sub 9, come detto, appartiene alla sig.ra MESSINA ROSALIA nata a San Cataldo il 11.12.1981, per l'intera proprietà, ad essa pervenuto, giusto atto di compravendita del 08/11/2004 rep. N°11733/2151, trascritto il 01.12.2004 alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 30639/23420.

La vendita comprende accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, ove esistenti, nulla eccettuato o riservato, e la comproprietà pro quota delle parti comuni condominiali, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 ss. c.c.

2.4 DATI CATASTALI:

La particella 553 del Foglio di mappa 68, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano è stata classificata con i seguenti dati identificativi:

Identificativo			Classamento						
Foglio	Part	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
68	553	9	1		A/3	3	4,5 vani		Euro 287,02

Detta particella risulta intestata a MESSINA ROSALIA nata a San Cataldo il 11.12.1981.

I disegni della planimetria catastale rilasciata dal Catasto, riguardanti detta particella, interessano sia l'appartamento di cui al punto A, posto al terzo dello stabile, sia il vano sottotetto di cui al punto B, posto al quarto piano.

2.5 DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'immobile in questione è ubicato in una zona semi periferica della città, tra la Via Sergio Leone e la Via San Vincenzo. Percorrendo il prolungamento di questa ultima via si arriva al bivio che immette nelle strade per Campobello di Licata, Ravanusa e Naro.

La zona è provvista di parcheggi ed inoltre risulta fornita di attrezzature e servizi pubblici tra cui: campo di calcio, campo di bocce e di pattinaggio, scuola pubblica sia materna che elementari; scuola superiore Liceo Scientifico, parrocchia, villetta comunale in via dei Bancari, Ufficio del Lavoro, sede dei Carabinieri, Palazzetto dello Sport, etc..

L'area è molto utilizzata dal punto di vista commerciale, infatti sono presenti nella zona numerose attività di vendita di materiale vario e di generi alimentari. (bar, negozi di abbigliamento, armeria, officine, supermercato e di generi alimentari).

Le costruzioni vicine sono di vario tipo: cooperative di edilizia convenzionata, case di tipo popolare ed edifici privati. Ma gli edifici non presentano caratteristiche architettoniche -storiche di particolare pregio. La zona attorno è caratterizzata da una attività edilizia di espansione.

2.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile in argomento è ubicato in un edificio condominiale a quattro elevazioni fuori terra (PT, 1°, 2° e 3° piano), con tetto di copertura a falde inclinate (all'interno della quale sono ricavati i locali sottotetto) e con prospetto principale orientato verso ovest.

L'edificio condominiale al piano terra è utilizzato come locale officina e magazzini mentre i piani superiori sono adibiti ad abitazioni. Il portone di accesso condominiale ed il relativo vano scala sono posti lungo il lato ovest dell'edificio. L'edificio è privo di ascensore.

Lo stesso risulta costruito con struttura portante intelaiata - travi e pilastri - in cemento armato.

La copertura del fabbricato è costituita da un tetto a falde inclinate ed i prospetti presentano un rivestimento con intonaco civile per esterni di tipo plastico.

L'immobile sottoposto a procedura esecutiva, come già detto, è costituito:

- da un appartamento (che identifichiamo con la **lettera A**) posto al terzo dello stabile, con ingresso indipendente ed avente una superficie lorda di mq 108,45 (sup. utile mq 90,62);
- da un vano sottotetto (che identifichiamo con la **lettera B**), posto al quarto piano dello stabile, con ingresso anch'esso indipendente ed avente una superficie lorda di mq 30,05 (sup. utile mq 25,71).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Posto al terzo piano di detto edificio, con ingresso sul lato destro salendo le scale, si sviluppa per una superficie lorda di mq 108,45.

L'appartamento è costituito da ingresso, corridoio, quattro vani (salone, soggiorno/pranzo e due camere da letto di cui una con un piccolo bagno in camera), cucinino, servizio igienico e ripostiglio.

Tutti i vani dell'appartamento hanno accesso indipendente da un corridoio ad eccezione della camera da letto alla quale si accede attraverso il soggiorno. L'appartamento è dotato di un ampio balcone nella zona soggiorno e nella camera da letto, ad angolo sulla Via Sergio Leone e sulla Via San Vincenzo; il resto dell'abitazione è illuminato da aperture che si affacciano sulla Via San Vincenzo.

L'altezza interna dell'unità abitativa è di m. 2,85, fatta eccezione dei bagni che hanno il pavimento rialzato di circa 16 cm..

E' in buono stato di manutenzione e risulta costruito con struttura portante intelaiata - travi e pilastri - e muri realizzati con mattoni forati.

I pavimenti sono realizzati in: granito nel soggiorno/pranzo, nel corridoio e nella cameretta; in marmo nel salone; mentre nella camera da letto, nel cucinino e nei servizi igienici la pavimentazione è in ceramica; sempre in ceramica è il rivestimento delle pareti dei servizi igienici.

Le pareti interne dell'abitazione si presentano intonacate e rifinite con stabilitura tipo civile, le porte interne sono generalmente in legno tamponato, nel bagno in camera e nel cucinino sono

presenti porte a soffietto mentre le porte che chiudono il soggiorno ed il salotto sono di particolare fattura: in legno massello e vetro.

Gli infissi interni (ad una e due battenti) sono in alluminio verniciato color oro mentre quelli esterni sono dotati di avvolgibili in plastica; non sono presenti vetrocamera; l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e citofonico, manca di impianto di riscaldamento.

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie commerciale
Appartamento A (1)	108,45	1,00	108,45
Balcone (2)	16,33	0,25	4,08
	124,78		112,53

(1) Per superficie lorda si intende la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (norma UNI 10750).

(2) La superficie dei balconi e terrazze, ad uso esclusivo, è omogeneizzata con il coefficiente 0,25 stabilito secondo la norma UNI 10750.

Descrizione locale sottotetto di cui al punto B

Posto al quarto piano dello stabile, con ingresso anch'esso indipendente, risulta costituito da un locale (diviso in tre piccoli vani) avente una superficie lorda di mq 30,05 e da un terrazzino di mq 5,97.

Tale locale, realizzato con struttura portante intelaiata, come del resto tutto il fabbricato, ha la copertura a falde inclinate realizzata con orditura in legno (travi e tavolato) e rifinita con tegole marsigliesi.

La condizione del tetto, che in alcune parti si presenta privo di tavolato e di un'adeguata impermeabilizzazione, è causa di infiltrazioni di acqua; pertanto è da rifare completamente.

L'altezza interna del sottotetto varia da m 2,55 nella parte centrale a m 1,25 nella parte laterale.

Destinazione	Superficie lorda	Coefficienti di riduzione	Superficie commerciale
Locale deposito B (1)	mq 30,05	1,00	mq 30,05
Terrazzino (2)	mq 5,97	0,25	mq 5,97
	mq 36,02		mq 31,54

(1) Per superficie lorda si intende la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (norma UNI 10750).

(2) La superficie del terrazzino è omogeneizzata con il coefficiente 0,25 stabilito secondo la norma UNI 10750.

2.7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Stato delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene oggetto di stima ed a carico dei debitori eseguiti, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare:

1. atto di vendita rep. N.14576/7296 rogato il 09/02/1982 dal notaio Vincenzo Lentini notaio di Canicattì (trascrizione rp. 2830 del 1982), in favore di Pansica Gioachino nato a Canicattì il 02.01.1956, che acquista dai coniugi Parla Giuseppe nato a Canicattì il 23.02.1953 e Cuva Eleonora nata a Canicattì il 26.10.1955, un'area libera sovrastante l'appartamento posto al 2° piano dell'edificio in condominio sito in Canicattì nella seconda traversa di via Sforza, estesa circa mq 120;
2. atto di compravendita rogato il 02/08/1991 dal notaio Antonino Pecoraio e registrato a Canicattì (trascrizione rp. 14285 del 1991), con il quale Pansica Gioachino nato a Canicattì il 02.01.1956 e Lioni Luisa Giuseppina nata a Guanare (Venezuela) il 26.12.1958, vendono a Cutaia Gabriella nata a Canicattì il 22.02.1970 un appartamento posto al terzo piano, con annesso vano sottotetto sito in Canicattì, nella via Sforza - seconda traversa;
3. ipoteca volontaria, derivante per concessione a garanzia di mutuo rep. N°6356 del 13/07/2000, iscritta il 15.07.2000 ai nn. 12257/1113 in favore della Banca Popolare

Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L. di Licata contro Cutaia Gabriella nata a Canicattì il 22.02.1970 e debitore non datore di ipoteca Giardina Giuseppe nato a Canicattì il 06.05.1975, ipoteca che grava sull'immobile sopra descritto;

4. ipoteca volontaria, derivante per concessione a garanzia di mutuo rep. N°7088 del 13/08/2003, iscritta il 14.08.2003 ai nn. 16048/1445 in favore della Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L. di Licata contro Cutaia Gabriella nata a Canicattì il 22.02.1970 e debitore non datore di ipoteca Messina Rosalia nata a San Cataldo il 11.12.1981, che grava sempre sull'immobile sopra descritto;

5. atto di compravendita del Notaio Paolo Trento del 08.11.2004 rep. N°11733/2151, trascritto il 01.12.2004 ai nn. 30639/23420, con il quale Cutaia Gabriella nata a Canicattì il 22.02.1970 vende alla signora MESSINA ROSALIA che ne acquisiva la nuda proprietà, un appartamento sito in Via Sforza II Traversa, posto al terzo e quarto piano distinto al Catasto Fabbricati al foglio 68 particella n. 553 sub 9;

6. pignoramento immobiliare del 14.10.2008, repertorio n.535 trascritto il 21.11.2008 ai nn. 15562/11247 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L. di Licata contro MESSINA ROSALIA nata a San Cataldo il 11.12.1981, GIARDINA GIUSEPPE nato a Canicattì il 06.05.1975, VACCARO MARIA CARMELA nata a Canicattì il 01.12.1953, CUTAIA GABRIELLA nata a Canicattì il 22.02.1960.

(da certificazione presente nel fascicolo e prodotta dallo Studio Argento, effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento – ex Conservatoria dei RR. II. di Agrigento).

In questo ultimo atto di pignoramento del 14/10/2008 (di cui al punto 6.), gli esecutati risultano debitori nei confronti della Banca Popolare Sant'Angelo in *“forza di un contratto di mutuo, con garanzia ipotecaria, stipulato a Campobello di Licata il 13.08.2003 rep. 7088 spedito in forma*

esecutiva il 25.08.2003 e registrato in Canicattì in data 18.08.2003 al n.835/S1 sui beni immobili di proprietà dei debitori”.

Come detto, alla data dell'atto del pignoramento del 14/10/2008, ad eccezione della Sig.ra MESSINA ROSALIA, gli altri esecutati non risultavano proprietari del fabbricato sito in Canicattì in via Sergio Leone n.11, in quanto già nel 2004, con atto di compravendita rep. N°11733/2151 (di cui al punto 5.) la sig.ra MESSINA ROSALIA aveva comprato da Cutaia Gabriella detto fabbricato sito in Canicattì.

Mentre, per come si evince dalla nota di trascrizione dell'ipoteca volontaria (di cui al punto 4.), a garanzia del mutuo rep. N°7088 del 13/08/2003, l'unica debitrice nei confronti della Banca Popolare Sant'Angelo di Licata è la sig.ra Cutaia Gabriella, in quanto proprietaria, per la quota di 1000/1000, dell'immobile pignorato, consistente in un fabbricato sito in Canicattì in via Sforza seconda traversa - identificato al Catasto Fabbricati al f. 68 part. 553 sub 9. In detta ipoteca volontaria la sig.ra Messina Rosalia risulta debitore non datore di ipoteca.

2.8 REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA/ CATASTALE:

A seguito della nota prot. N. 35763 del 13.07.2009 di certificazione urbanistica, l'ufficio Tecnico III[^] Sez. Gestione del Territorio, con nota prot. N. 39648 del 07.08.2009 al fine del rilascio del certificato di destinazione urbanistica ha richiesto ad integrazione della precedente richiesta una serie di documenti meglio specificati nella suddetta nota del 07.08.2009.

Trasmessi detti documenti, tramite nota del 18.01.2010 inviata via Fax, lo stesso Ufficio Gestione del Territorio ha certificato, con nota del 26.01.2010, che *“il terreno sito in Canicattì iscritto al foglio di mappa 68 part. 553 ricade all'interno della zona “Br” del P.R.G. (aree di riqualificazione) all'interno del P.P.d.R. “Giarra – Mulinello” ed inoltre, che “detto terreno non ricade in aree sottoposte a vincoli idrogeologici, paesaggistici ed archeologici”.*

Mentre L'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì - Terza Ripartizione Condono Edilizio, facendo seguito alla nota prot. N. 35763 del 13.07.2009 di certificazione urbanistica, ha attestato con nota prot. N.36954 del 20.07.2009, ha attestato che "solo per il nominativo di *Pansica Gioachino, nato a Canicattì il 02.01.1956 (ex proprietario dell'immobile), esiste agli atti istanza di condono edilizio n. 1713/86 (Legge n. 47/85) 1986 Gen. N°13706 del 30.07.1986, che tale pratica è stata assegnata all'ATP in data 13.09.2006 e che ancora l'iter per il rilascio della concessione è in corso di istruttori*".

Alla richiesta prot. N. 38396 del 03.08.2009, di eventuale sanabilità dell'immobile in questione (appartamento e vano sottotetto) ed all'indicazione degli importi ancora da versare per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, l'Ufficio Tecnico – Terza Ripartizione Condono Edilizio di Canicattì, con nota prot. N.43816 del 11.09.2009, ha attestato, , che "ad oggi la pratica di condono edilizio n. 1713/86 è procedibile al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, atteso che la ditta ottemperi al pagamento delle seguenti somme,calcolate dall'ATP con determina prot. N. 001366 del 29.04.2008:

- **oneri per oblazione**, da versare prima del rilascio della concessione , comprensivi di interessi legali maturati, calcolati alla data del 28.05.2008: € 3.397,77

- **oneri concessori** da versare € 440,68

Totale € 3.838,45

Con lettera del 18.01.2010 la scrivente, facendo seguito a quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì - Terza Ripartizione Condono Edilizio, ha richiesto all'A.T.P. in ordine all'immobile in questione:

- copia dell'istanza di sanatoria ed i relativi allegati;

- quali oneri da versare relativamente all'appartamento del 3° piano ed al vano sottotetto posto al 4° piano;
- la destinazione d'uso del sottotetto, se lo stesso è stato presentato come abitazione o come accessorio.

In riscontro a detta richiesta, il Tecnico Istruttore ATP – Condonò Edilizio, l'Ing. Luigi Mancuso, con prot. N.116 del 02.03.2010 ha trasmesso copia del modello 47/85 -R e A riguardanti l'istanza di sanatoria acquisita al prot. Gen. del Comune di Canicattì con il n.13706 del 30.07.1986 a nome di _____ con allegati gli elaborati planimetrici dell'immobile in questione.

Con la stessa nota il tecnico istruttore della pratica di sanatoria ha attestato che:

- per quanto riguarda ulteriore documentazione, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentata una misura catastale aggiornata;
- che l'oblazione da versare prima del rilascio della concessione edilizia comprensivi di interessi maturati alla data del 28.05.2008 è di € 3.397,77 oltre gli interessi legali di mora maturati superato il termine stabilito nel punto 1 della determina del 29.04.2008 dall'A.T.P.;
- che l'importo degli oneri concessori da versare ... è di € 440,68 alla data del 28.05.2008. Qualora la data del versamento superi il termine previsto dalla determina del 29.04.2008 occorre l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.50 L.R. n°71/78;
- che i locali sottotetto sono stati dichiarati come superficie residenziale.

Dalla suddetta nota n.116/2010 non si evince la data di scadenza stabilita nel punto 1 della determina del 29.04.2008 dell'A.T.P. Pertanto non è possibile calcolare l'eventuale importo da versare per interessi maturati alla scadenza nonché l'eventuale sanzione prevista per legge.

Inoltre, nel modello 47/85 -A acquisito con prot. n. 13706 del 30.07.1986 non sono indicati i dati catastali dell'immobile da sanare.

Regolarità catastale: esaminata la planimetria rilasciata dal Catasto, la scrivente ha rilevato che i disegni di detta planimetria, pur riportando i dati catastali della particella richiesta, si riferivano ad un immobile sito in Cattolica Eraclea anziché a Canicatti.

La difformità tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi è stata accertata durante il sopralluogo nell'immobile interessato.

Verificata tale discordanza, la stessa, con nota acquisita dall'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 16.07.2009 con prot. n.8688 rep. 3°, ha richiesto a detta Agenzia di effettuare un accertamento sull'inesatta rispondenza dei dati catastali ed, eventualmente, di provvedere ad associare tali dati catastali con la pianta dell'immobile, in modo da poter acquisire la corretta planimetria.

Tale richiesta è stata reiterata dalla scrivente in data 03.09.2009, con nota acquisita dall'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 03.09.2009 con prot. n.10503 rep. 2°.

La correzione è stata riportata sulla banca dati del Catasto ed in tal modo la scrivente ha potuto acquisire la corretta planimetria della particella 553 sub 9, riferita ad un immobile sito in Via Sforza II Traversa – Canicatti (costituito da un appartamento, posto al terzo piano dello stabile, e da un vano sottotetto, ubicato nel piano soprastante detto appartamento).

2.9 DETENZIONE DELL'IMMOBILE:

Attualmente detto appartamento ed il relativo vano sottotetto sono occupati, a titolo gratuito, dalla sig.ra Vaccaro Maria Carmela, nata a Canicatti il 01.12.1953 (v. verbale di sopralluogo del 13.07.2009).

3 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 CRITERI DI STIMA

La stima del valore finale degli immobili A e B è stata determinata tenendo conto dei seguenti singoli valori:

a) valore dell'unità immobiliare descritta nel punto A, inteso come valore di mercato della stessa.

La stima si basa sull'attuale valore di mercato degli immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quello da stimare, con applicazione di correttivi in funzione della specifica ubicazione, delle peculiarità costruttive, delle finiture, dell'età dell'immobile, della situazione urbanistico-amministrativa, dell'assenza di ascensore ed impianto di riscaldamento, dei rilievi in loco e su considerazioni basate sull'esperienza personale;

b) valore dell'unità immobiliare descritte al punto B, inteso come valore di mercato della stessa.

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella zona, tenuto conto dei correttivi dell'età dell'immobile, della situazione urbanistico-amministrativa, della mancanza di ascensore, nonché del fatto che l'unità immobiliare necessita di manutenzione straordinaria nel tetto di copertura e si presenta priva di impianti;

c) importo da versare per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla Legge 47/85, come quota parte relativa alla pratica n°1713/86 (richieste dal Comune di Canicatti per il rilascio della concessione in sanatoria, calcolate dall'ATP con determina prot. N. 001366 del 29.04.2008) relativa ai due immobili A e B oggetto della procedura esecutiva;

d) riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

3.2 FONTI DI INFORMAZIONE:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Agrigento – Comune di Canicattì: banca dati delle quotazioni immobiliari (1° semestre 2009 per zona D3 periferica/V. Giudice Saetta-Pertini- Pantano- S. Domenico- S. Vincenzo).

Agenzie Immobiliari di Canicattì.

Calcoli del Comune di Canicattì - Terza Ripartizione Condono Edilizio, calcolati dall'ATP con determina prot. N. 001366 del 29.04.2008.

3.3 VALUTAZIONE DEI CORPI:

Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario al mq	Valore dell'immobile
A appartamento	mq 112,53	€ 890,00 (di cui al punto a)	€ 95.650,00
B locale sottotetto	mq 31,54	€ 550,00 (di cui al punto b)	€ 17.347,00
			€ 112.997,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (sanatoria edilizia Legge n° 47/85): (di cui al punto c) € 3.838,45

Riduzione del valore del 15% (dei valori a + b) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: (di cui al punto d) € 16.949,55

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.209,00

INDICE:

1. PREMESSA

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E INTESTAZIONE PROPRIETÀ'

2.1 Identificazione

2.2 provenienza nel ventennio

2.3 Titolo di proprietà

2.4 Dati catastali

2.5 Descrizione della zona

2.6 Descrizione dell'immobile

2.7 Iscrizioni e Trascrizioni

2.8 Regolarità urbanistico – edilizia/ catastale

2.9 Detenzione dell'immobile

3. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Criteri di stima

3.2 Fonti di informazione

3.3 Valutazione dei corpi

Ritenendo di aver assolto in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione con i relativi allegati e rimango a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- documentazione;
- rilievo fotografico;
- elaborati grafici.

Agrigento li 15.03.2010

Il Perito

Arch. Assunta Zupardo



Esecuzione Forzata N. 000238/08
Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L.
contro
Messina Rosalia, Cutaia Gabriella, Giardina Giuseppe e Vaccaro Maria Carmela

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

Banco Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. A.R.L.

Contro

**Messina Rosalia
Cutaia Gabriella
Giardina Giuseppe
Vaccaro Maria Carmela**

N. Gen. Rep. 000238/08

Giudice Dr. **Daniela Nunno**

LOTTO 02

**APPARTAMENTO E VANO SOTTOTETTO
SITO IN VIA SERGIO LEONE N°11 – CANICATTI'**

DOCUMENTAZIONE

*Tecnico incaricato: Arch. Assunta Zupardo
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1483
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 727
C.F. ZPPSNT65A45A089K*

Con studio in Agrigento, via F. Crispi, 8

*Cellulare 3482305072
Fax: 0922590212*

Email: assunta.zupardo@comune.agrigento.it



CITTA' DI CANICATTI'

PROVINCIA DI AGRIGENTO

A.T.P. CONDONO EDILIZIO

Prot. N. 116 / 02-03-2010

OGGETTO: Richiesta documentazione relativa all'immobile sito in Canicattì, via Sergio Leone n 11, Pratica di Condono Edilizio n. 1713/86, richiedente Pansica Gioachino; proprietaria attuale signora Messina Rosalia, relativamente a: *Appartamento posto al terzo piano e locale e vano sottotetto al quarto piano facente parte di un fabbricato ubicato a Canicattì in via Sergio Leone n 11, catastalmente via Sforza II traversa.*

IL TECNICO ISTRUTTORE DELL'A.T.P. - CONDONO EDILIZIO

VISTA l'istanza prot. 3168 presentata il 20.01.2010 dal Dr. Arch. Assunta Zuppardo, nella qualità di C.T.U., nominata dal Giudice del Tribunale di Agrigento, nel procedimento esecutivo immobiliare R.G. es. 238/2008, con la quale chiede, per il completamento della perizia

- 1) Copia dell'istanza di sanatoria ed i relativi allegati;
- 2) eventuale ulteriore documentazione necessaria al rilascio della concessione in sanatoria;
- 3) quali oneri da versare, alla data odierna, relativamente all'appartamento del 3° piano ed al vano sottotetto del 4° piano;
- 4) la destinazione di uso del sottotetto, se lo stesso è stato presentato come abitazione o come accessorio:

VISTE la L. n.47/85, la L.R. n.37/85, la L. n.724/94, la L.R. n.4/03, la L. n.326/03 e succ. modif. ed integrazioni;

VISTI gli atti d'Ufficio;

ATTESTA

2) *Per quanto riguarda ulteriore documentazione, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentata una visura catastale aggiornata.*

3) *che l'oblazione da versare prima del rilascio della concessione edilizia comprensivi di interessi maturati alla data del 28.05.2008 è di € 3.397,77. Qualora la data del versamento supera il termine di cui al punto 1 della determina del 29.04.2008, dovranno aggiungersi alla somma dovuta a titolo di Obl. gli interessi legali di mora per il periodo eccedente;*

Che l'importo degli oneri concessori da versare, prima del rilascio della concessione edilizia è di € 440,68 alla data del 28.05.2008. Qualora la data del versamento supera il termine previsto dalla determina del 29.04.2008, occorre l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 50 L.R. n° 71/78;

4) *I locali del sottotetto sono stati dichiarati come superficie residenziale.*

Si fa presente, altresì, che i dati utilizzati per la redazione della presente attestazione, sono stati rilevati dalla documentazione presente agli atti, prodotta dal richiedente e/o da altri aventi titolo, facendo salve ulteriori verifiche che potranno effettuarsi successivamente ad esamina di nuova documentazione richiesta dall'Ufficio e/o prodotta dall'interessato in fase istruttoria.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Canicattì,

IL TECNICO ISTRUTTORE
ATP - CONDONO EDILIZIO
(Ing. Luigi Mancuso)

Allegato "A" Raccolta N° 8269

1713/86

COPIA PER IL RICHIEDENTE

A

COMUNE	011
PROVINCIA	084
N. PROTOCOLLO	13706



Al Signor Sindaco del Comune di
CITTA' DI CANICATTI
30 APR. 1986
SECRETARIA

B

N. PROGRESSIVO	0111616351091
----------------	---------------

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE PANSICA
NOME GIOACHINO
NUMERO DI CODICE FISCALE PNSGHN 56A02 B602G

RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE <u>CANICATTI</u>	PROVINCIA (sigla) <u>AG</u>
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.
<u>VIA STORZA II traversa, s.n.civico</u>		<u>193034</u>

NATURA GIURIDICA U

Se il richiedente è persona fisica Indicare:

Sesso (M o F) <u>M</u>	DATA DI NASCITA giorno <u>10</u> mese <u>21</u> anno <u>1956</u>	STATO CIVILE <u>2</u>	TITOLO DI STUDIO <u>2</u>
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA <u>CANICATTI</u>		PROVINCIA (sigla) <u>AG</u>	
CONDIZIONE PROFESSIONALE <u>1</u>	QUALIFICA <u>2</u>	ATTIVITA ECONOMICA <u>107</u>	

Se il richiedente è diverso da persona fisica Indicare:

ATTIVITA ECONOMICA ESERCITATA

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni allegate

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A	1	1.178.160	-	150.000	123,18	1
47/85-B	-	-	-	-	-	-
47/85-C	-	-	-	-	-	-
47/85-D	-	-	-	-	-	-
TOTALE		1.178.160	-	150.000	123,18	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune: 1 2 In altro comune: 3 4

Data Canico 28/04/1986 Firma del richiedente Pansica Gioachino