

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Calogero Bennici nell'Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – Creditore

Codice fiscale: 00884060526 - AVV. Balistreri N. P.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – Creditore Surrogante/Sostituto

Codice fiscale: 11417440960 - AVV. Calabresi R. e Avv. Gaboardi E.

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Riserve e Particolarità da segnalare	4
Criteri di formazione dei lotti	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità dei beni n° 1 e n° 2	5
Regime patrimoniale del debitore	5
Descrizione generale	5
Descrizione del bene n° 1 (Appartamento)	6
Descrizione del bene n° 2 (Box auto)	6
Confini dei beni n° 1 e n° 2	6
Consistenza dei beni n° 1 e n° 2	7
Cronistoria Dati Catastali – beni n° 1 e n° 2	8
Dati Catastali – beni n° 1 e n° 2	8
Corrispondenza catastale relativa ai beni n° 1 e n° 2	9
Precisazione – bene n° 2	10
Patti – beni n° 1 e n° 2	10
Stato conservativo – beni n° 1 e n° 2	10
Parti Comuni – beni n° 1 e n° 2	10
Servitù, censo, livello, usi civici – beni n° 1 e n° 2	10
Caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato	10
Caratteristiche costruttive dell'appartamento - Bene n° 1 – Sub 165	10
Caratteristiche costruttive del box auto – Bene n° 2 – Sub 220	11
Stato di occupazione – beni n° 1 e n° 2	11
Provenienze Ventennali – beni n° 1 e n° 2	11
Formalità pregiudizievoli – beni n° 1 e n° 2	12
Normativa urbanistica – beni n° 1 e n° 2	15
Regolarità edilizia – beni n° 1 e n° 2	16
Certificato di agibilità o abitabilità – Beni n° 1 e n° 2	17
Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa – Beni n° 1 e n° 2	18
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità – Beni n° 1 e n° 2	18
Vincoli od oneri condominiali – Beni n° 1 e n° 2	18
Stima lotto 1 – BENI n° 1 e n° 2	18

Criteri di stima e metodo di valutazione.....	18
Stima degli immobili.....	20
Adegamenti e correzioni di stima.....	20
Prezzo a base d'asta del lotto Unico.....	21
Allegati	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E. – lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

Con ordinanza del 14/04/2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott. M. De Nes nominava il sottoscritto Dott. Bennici Calogero, libero professionista con Studio in Licata via Cap. di Stefano n. 5, email cbennici81@gmail.com, PEC c.bennici@conafpec.it, Tel. 320 1177476, regolarmente iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 369, Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2025 con il deposito del giuramento telematico accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** – Appartamento per civile abitazione sito in Canicattì nella via San Francesco, posto al piano secondo scala B e composto da 6,5 vani catastali, censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 68 part. 56 **sub 165**, ZC 1, classe 3, Categoria A/2, Rendita 486,78 €;
- **Bene n° 2** – Box auto sito in Canicattì nella via San Francesco, posto al piano Terra, censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 68 part. 56 **sub 220**, ZC 1, classe 2, Categoria C/6, Rendita 103,03 €;

Riserve e Particolarità da segnalare

Per evitare problemi di identificazione dei beni si precisa che entrambe le unità, sebbene risultano censite al catasto fabbricati del comune di Canicattì in via San Biagio, hanno accesso dalla via San Francesco.

Criteri di formazione dei lotti

Lo scrivente considerato lo stretto il legame pertinenziale tra i beni e la maggiore appetibilità sul mercato di appartamenti con pertinenze all'interno dello stesso fabbricato propone per la vendita dei beni pignorati la formazione di un lotto unico composto dal:

- **Bene n° 1** – Appartamento per civile abitazione sito in Canicattì nella via San Francesco, posto al piano secondo scala B e composto da 6,5 vani catastali, censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 68 part. 56 **sub 165**, ZC 1, classe 3, Categoria A/2, Rendita 486,78 €;
- **Bene n° 2** – Box auto sito in Canicattì nella via San Francesco, posto al piano Terra, censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 68 part. 56 **sub 220**, ZC 1, classe 2, Categoria C/6, Rendita 103,03 €;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato residenziale ubicato a Canicattì (AG) nella via San Francesco – censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 68 part. 59 sub 165 scala B;
- **Bene n° 2** - Box auto posto al piano Terra di un fabbricato residenziale ubicato a Canicattì (AG) - via San Francesco – censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 68 part. 59 sub 220.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) e depositata il 30 maggio 2023. Tale certificazione risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di oltre vent'anni rispetto alla data trascrizione del pignoramento. Nella stessa risultano riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. La documentazione depositata dal creditore procedente, esaminati gli atti e i documenti di causa, esaminati gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura, risulta completa ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (notificato in data 17/04/2023).

TITOLARITÀ DEI BENI N° 1 E N° 2

Gli immobili compresi nel presente Lotto di vendita, appartengono al debitore per la piena proprietà della quota di 1000/1000 in forza dell'atto di assegnazione immobili da parte di Società Cooperativa del 27/03/2014 – Repertorio n. 32332 - Rogante Trento Paolo trascritto in suo favore presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 23/04/2014 ai n.n. 6733/5254 e registrato a Canicattì lo 22/04/2014 al n. 11013. Il diritto posto in vendita di entrambi i beni corrisponde alla piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata al debitore.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto della vendita sono ubicati nel comune di Canicattì a circa 1,7 Km in direzione Sud Ovest rispetto al centro abitato e consistono in un appartamento destinato a civile abitazione e un box auto, risultano ubicati rispettivamente al piano secondo e piano terra di un edificio condominiale di sei elevazioni fuori terra, sono

raggiungibili percorrendo a partire dallo svincolo della strada statale 123 in direzione Naro la strada statale 410 dir la via M. Ficarra per circa 2,4 m e immettendosi in fine nella via San Francesco.

L'edificio si trova inserito in un nucleo di una decina di palazzine, per lo più di tipologia edilizia economica (cooperative), realizzate in prossimità della via Monsignor Ficarra, toponimo che identifica il tratto urbano della S.S.410dir che collega Canicattì a Naro. L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua luce fognature), è provvista dell'illuminazione stradale e con strade interne di collegamento ultimate, ma risulta sprovvista di aree di verde pubblico o privato e scarsamente dotata di servizi di trasporto pubblico sebbene sia servita da una adeguata viabilità. Le strutture di servizio pubblico (chiese, supermercati, scuole, uffici...) sono localizzate nel comprensorio abitato e risultano facilmente raggiungibili.

DESCRIZIONE DEL BENE N° 1 (APPARTAMENTO)

L'abitazione, posta al secondo piano lato Nord Est dell'edificio condominiale, ha accesso dalla scala condominiale, identificata dalla lettera B, ha una superficie utile pari a 116 mq ed un'altezza netta pari a 2,90 m.

È composta da quattro vani principali, due servizi igienici, una lavanderia e un ripostiglio, collegati tra loro da un disimpegno centrale. L'appartamento è dotato di due prospetti liberi a Nord e a Est rispettivamente sulle vie San Francesco e San Biagio, una parte del lato Ovest dell'appartamento risulta prospiciente il terrazzino al di sopra del vano scala condominiale. L'appartamento è organizzato in due zone principali: la zona giorno che consta di un grande salone un vano cucina un servizio igienico e un ripostiglio, la zona notte composta da due camere da letto una lavanderia e un servizio igienico. Ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno tutti i vani sono dotati di finestre e/o porte/finestre. Il soggiorno e la cucina sul lato Est sono serviti da un unico balcone, altri due balconi sono presenti in corrispondenza del lato Nord dell'appartamento di cui uno a servizio di una camera da letto e l'altro della lavanderia. Tutti i balconi sono dotati di ringhiera in alluminio.

DESCRIZIONE DEL BENE N° 2 (BOX AUTO)

Il box auto, che occupa una parte del piano terra sul lato Nord Ovest dell'edificio condominiale, ha forma quasi rettangolare con superficie utile pari a 16 mq ed un'altezza netta pari a 4 m. Si compone di un grande vano con accesso carrabile con ingresso da via San Francesco. Allo stato di fatto risulta unito sul lato Ovest con il sub 145 estraneo alla procedura in quanto manca il tramezzo divisorio e pertanto è accessibile anche dal vano di accesso di questa unità.

CONFINI DEI BENI N° 1 E N° 2

L'appartamento è ubicato sul lato Nord - Est del fabbricato, a Sud confina con l'appartamento identificato come sub 154 ad Ovest con il vano scala condominiale mentre i lati Nord ed Est sono prospicienti rispettivamente le vie San Francesco e San Biagio, una parte del lato Ovest dell'appartamento è prospiciente il terrazzino al di sopra del

vano scalda condominiale. Il Box Auto è ubicato sul lato Nord - Ovest del fabbricato e confina ad Ovest con il sub 145 a Sud con il sub 219 a Est con il sub 230 e a nord è prospiciente la via San Francesco.

CONSISTENZA DEI BENI N° 1 E N° 2

Bene N° 1 - Appartamento Sub 165						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	136,00 mq	1	133,0 mq	2,90 m	Secondo
Balcone	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

Beni N° 2 - Box Auto Sub 220						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box Auto	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

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

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) misura fino al contorno esterno nella misura del 30%, fino a 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;

- propria destinazione d'uso in quanto non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In questo caso dovranno essere conteggiati autonomamente.

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

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

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

CATASTO FABBRICATI – BENE N° 1 - APPARTAMENTO Sub 165		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2014 alla data di stima	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 56, Sub. 165, Zc. 1, Cat. A/2, Cl. 3 Cons. 6,5 vani, Sup. catastale 140 mq, Rendita € 486,76, Piano 2
Dal 14/09/2007 al 27/03/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 56, Sub. 165, Zc. 1, Cat. A/2, Cl. 3 Cons. 6,5 vani, Sup. catastale 140 mq, Rendita € 486,76, Piano 2

CATASTO FABBRICATI – BENE N° 2 - BOX AUTO Sub 220		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2014 alla data di stima	[REDACTED]	Cat- Fabbr. - Fg. 68, Part. 56, Sub. 220, Zc. 1, Cat. C/6, Cl. 2 Cons. 22 mq, R. € 103,03, P. T
Dal 14/09/2007 al 27/03/2014	[REDACTED]	Cat- Fabbr. - Fg. 68, Part. 56, Sub. 220, Zc. 1, Cat. C/6, Cl. 2 Cons. 22 mq, R. € 103,03, P. T

La particella n. 56 del Foglio 68, sulla quale venne edificato il complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati, secondo le risultanze catastali, risultava estesa 1.620 mq dall'impianto meccanografico del 21/07/1984 fino all'annessione della particella 62 avvenuta in data 12/02/2002. In tale circostanza la particella 56 è passata da seminativo di classe ad ente urbano con l'aumento di superficie a 3000 mq. Dalle risultanze catastali emerge infine che la superficie della particella 56 è stata ridotta a 2.984 mq con frazionamento del 24/09/2009.

DATI CATASTALI – BENI N° 1 E N° 2

CATASTO FABBRICATI – BENE N° 1 – BENE N° 2										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Zona C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Piano
Bene 1 (sub165)	68	56	165	1	A/2	3	6,5 vani	140 mq	486,76€	2
Bene 2 (sub220)	68	56	220	1	C/6	2	19 mq	22 mq	103,03 €	T

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

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

- per l'appartamento (sub 165) nessuna difformità;
- per il box auto (sub 220) la non realizzazione del tramezzo di separazione con il sub 145 posto sul lato Ovest.

Al fine di regolarizzare i beni sotto il profilo catastale occorre rendere autonomo il box auto provvedendo alla realizzazione del tramezzo divisorio con il sub 145. La spesa verrà viene quantificata al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica di pagina 17.

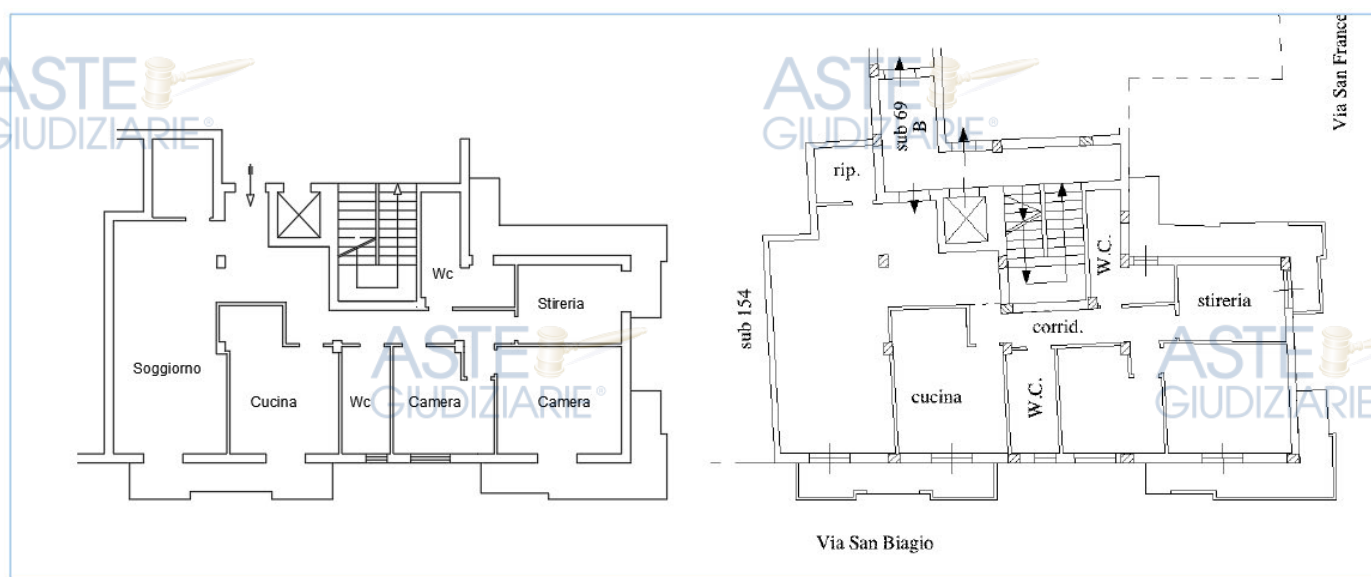


Figure 1 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e la Planimetria catastale (a dx)

Piano secondo

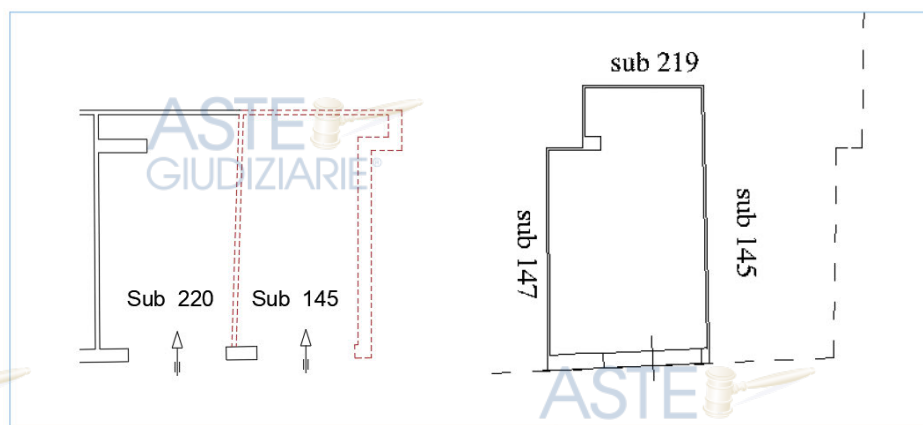


Figure 2 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e la Planimetria catastale (a dx)

Piano Terra. In rosso il sub 145 estraneo alla procedura

PRECISAZIONE – BENE N° 2

Confrontando la planimetria catastale con il rilievo metrico e i disegni tecnici allegati alla concessione edilizia è stato possibile accertare che la pianta del Box auto nella visura planimetrica presenta dimensioni leggermente maggiori rispetto a quelle reali lungo l'asse Nord Sud.

PATTI – BENI N° 1 E N° 2

Nessun patto rilevato

STATO CONSERVATIVO – BENI N° 1 E N° 2

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

PARTI COMUNI – BENI N° 1 E N° 2

Le parti comuni includono elementi strutturali come il tetto, le fondazioni, i muri portanti e gli spazi funzionali condivisi.

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL FABBRICATO

Il fabbricato è stato realizzato con struttura intelaiata ad elementi portanti in c.a, tamponature esterne con muratura di blocchi prefabbricati in cemento, fondazioni continue in c.a. a travi rovesce, solai gettati in opera realizzati con travetti precompressi e laterizi, copertura a falde inclinate con struttura portante in metallo e manto con lastre termo-coibentate. Il corpo di fabbrica si presenta in buono stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche, tutti i prospetti sono rifiniti all'esterno con intonaco civile di colore giallo chiaro uso Li Vigni, le grondaie e i pluviali sono in PVC.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO - BENE N° 1 – SUB 165

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

gli ambienti interni presentano pavimentazione in ceramica. La superficie utile dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 116 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature ed ha un'altezza utile pari a 2,90 m.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL BOX AUTO – BENE N° 2 – SUB 220

L'unità ha forma quasi rettangolare una superficie utile pari a 16 mq ed un'altezza netta pari a 4 m. Allo stato di fatto risulta unito sul lato Ovest con il sub 145 estraneo alla procedura in quanto manca il tramezzo divisorio e pertanto è accessibile anche dal vano di accesso di questa unità. Le due unità si presentano come un unico grande vano con due accessi carrabili posti sul lato Nord del fabbricato. Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni di colore bianco con pavimentazione in gres porcellanato. I vani di accesso sono dotati di saracinesca metallica esterna con motore elettrico per il sollevamento, funzionanti alla data di sopralluogo. L'unità risulta fornita di impianto elettrico sottotraccia funzionante e in buono stato di manutenzione sebbene la sua regolarità, con riferimento alla normativa tecnica vigente, non risulterebbe verificata poiché non è stato prodotto il relativo certificato di conformità.

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

Entrambi i beni sono occupati dal fratello del debitore sine titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI – BENI N° 1 E N° 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2014 alla data di stima		Atto di Assegnazione immobili da parte di società cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Trento	27/03/2014	32332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	23/04/2014	6733	5254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Canicatti	22/04/2014	11013	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2007 al 27/03/2014		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Pecoraro	14/09/2007	70281	23473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	26/09/2007	25856	17365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Canicattì	25/09/2007	2658	

Situazione prima dal 24/11/1980 al 14/09/2007

Gli immobili sono stati costruiti e venduti dalla società [REDACTED], la quale aveva acquistato la piena proprietà dei terreni censiti in catasto al foglio 68 particelle 56 - 62 - 218 e 190, (che oggi costituiscono l'intera part. 56), giusto atto di compravendita del 24/11/1980 in notaio Antonino Pecoraro di Canicattì rep. n. 5663, trascritto il 24/12/1980 ai nn. 21755/19792, da potere del signor [REDACTED].

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – BENI N° 1 E N° 2

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) e deposita il 30 maggio 2023 prodotta dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è emerso quanto di seguito riportato.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 26.09.2007 ai nn. 25857/6403, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 14.09.2007 ai rogiti del Notaio Pecoraro Antonino da Canicattì, rep. n° 70282/23474, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N.3 e contro [REDACTED]

[REDACTED], per un montante ipotecario di € 7.752.078,16 ed un capitale di € 3.876.039,08 e Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Canicattì foglio 68 particella 56 dal sub.90 al sub 106
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Canicattì foglio 68 particella 56 dal sub.71 al sub 88
- Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.1, sub.5, sub.9, sub.13, sub.17, sub.19
- Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 dal sub.23 al sub 38
- Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 dal sub.49 al Sub 67 e sub.69

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 22.11.2012 ai nn. 22620/1804 di frazionamento in quota:

- Frazione n. 1 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.196 e foglio 68 particella 56 sub.179
- Frazione n. 2 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.197 e foglio 68 particella 56 sub.175
- Frazione n. 3 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.198 e foglio 68 particella 56 sub.226
- Frazione n. 4 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.199 e foglio 68 particella 56 sub.225
- Frazione n. 5 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.200 e foglio 68 particella 56 sub.180
- Frazione n. 6 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.201 e foglio 68 particella 56 sub.174
- Frazione n. 7 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.202 e foglio 68 particella 56 sub.181
- Frazione n. 8 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.203 e foglio 68 particella 56 sub.186
- Frazione n. 9 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.204 e foglio 68 particella 56 sub.184
- Frazione n. 10 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.205 e foglio 68 particella 56 sub.176
- Frazione n. 11 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.206 foglio 68 particella 56 sub.183
- Frazione n. 12 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.207 e foglio 68 particella 56 sub.185
- Frazione n. 13 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.208 e foglio 68 particella 56 sub.178

- Frazione n. 14 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.209 e foglio 68 particella 56 sub.177
- Frazione n. 15 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.210 e foglio 68 particella 56 sub.182
- Frazione n. 16 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.211 e foglio 68 particella 56 sub.192
- Frazione n. 17 – montante di € 193.677,60 (Capitale € 96.838,80) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.212
- Frazione n. 18 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita a foglio 68 particella 56 sub.213
- Frazione n. 19 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita a foglio 68 particella 56 sub.214
- Frazione n. 20 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita a foglio 68 particella 56 sub.151
- Frazione n. 21 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.152 e foglio 68 particella 56 sub.135
- Frazione n. 22 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.162 e foglio 68 particella 56 sub.216
- Frazione n. 22 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.163 e foglio 68 particella 56 sub.222
- Frazione n. 24 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.164 e foglio 68 particella 56 sub.134
- Frazione n. 25 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.153 e foglio 68 particella 56 sub.133
- Frazione n. 26 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.154 e foglio 68 particella 56 sub.132
- Frazione n. 27 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.165 e foglio 68 particella 56 sub.220
- Frazione n. 28 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.166 e foglio 68 particella 56 sub.221
- Frazione n. 29 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.167 e foglio 68 particella 56 sub.145
- Frazione n. 30 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.155 e foglio 68 particella 56 sub.131
- Frazione n. 31 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.156 e foglio 68 particella 56 sub.119
- Frazione n. 32 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.168 e foglio 68 particella 56 sub.217

- Frazione n. 33 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.169 e foglio 68 particella 56 sub.218
- Frazione n. 34 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.170 e foglio 68 particella 56 sub.223
- Frazione n. 35 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come:
- foglio 68 particella 56 sub.157 e foglio 68 particella 56 sub.127
- Frazione n. 36 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.158 e foglio 68 particella 56 sub.137
- Frazione n. 37 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.159 e foglio 68 particella 56 sub.138
- Frazione n. 38 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.160 e foglio 68 particella 56 sub.215
- Frazione n. 39 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.161 e foglio 68 particella 56 sub.219
- Frazione n. 40 – montante di € 186.400,56 (Capitale € 93.200,28) Attribuita a foglio 68 particella 56 sub.110

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili dello 02/05/2023 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 749, trascritto il 22/05/2023 ai nn.9477/8196 a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – C.F. 00884060526** e contro Il debitore avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.165
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.220

Le Formalità elencate sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA – BENI N° 1 E N° 2

L'area dove sono ubicati i beni pignorati, secondo le tavole del P.R.G. del comune di Canicattì pubblicate sul sito https://www.comune.canicatti.ag.it/it/documenti_pubblici/p-r-g#documenti, ricade nella sotto Zona “Br” – Area urbana da riqualificare – rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva. La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985.

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili è stato realizzato contemporaneamente ad un altro fabbricato limitrofo nei primi anni '80 senza le prescritte autorizzazioni di legge e in data 30/09/1986 è stata presentata dalla società [REDACTED] al fine di sanare gli abusi la richiesta di condono edilizio pratica n. 3027/86 prot. n. 14589 ai sensi della Legge del 28/02/1985 n. 47 recepita dalla Regione Siciliana con L.R. del 10/08/1985 n. 37 e s.m.i.. Tale pratica, richiesta per i due fabbricati individuati con le lettere A e B, è stata sdoppiata su richiesta della ditta interessata in data 22/09/2004. Il comune di Canicattì ha rilasciato per il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati la Concessione edilizia in sanatoria n. 96/2005 ai sensi della Legge del 28/02/1985 n. 47. Successivamente è stata presentata DIA n. 177/05, esitata con parere favorevole in data 01/09/2005 dal comune di Canicattì.

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

- la non conformità dello stato di fatto per l'appartamento (Sub 165) a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza dei due vani adibiti a camera da letto ubicati sul lato Est;
- la non conformità dello stato di fatto per il box auto (Su 220) per l'assenza del tramezzo di separazione con il sub 145 posto sul lato Ovest.

Nelle figure 3 e 4 si riporta il confronto tra la restituzione grafica dei rilievi metrici e gli elaborati tecnici allegati al titolo edilizio

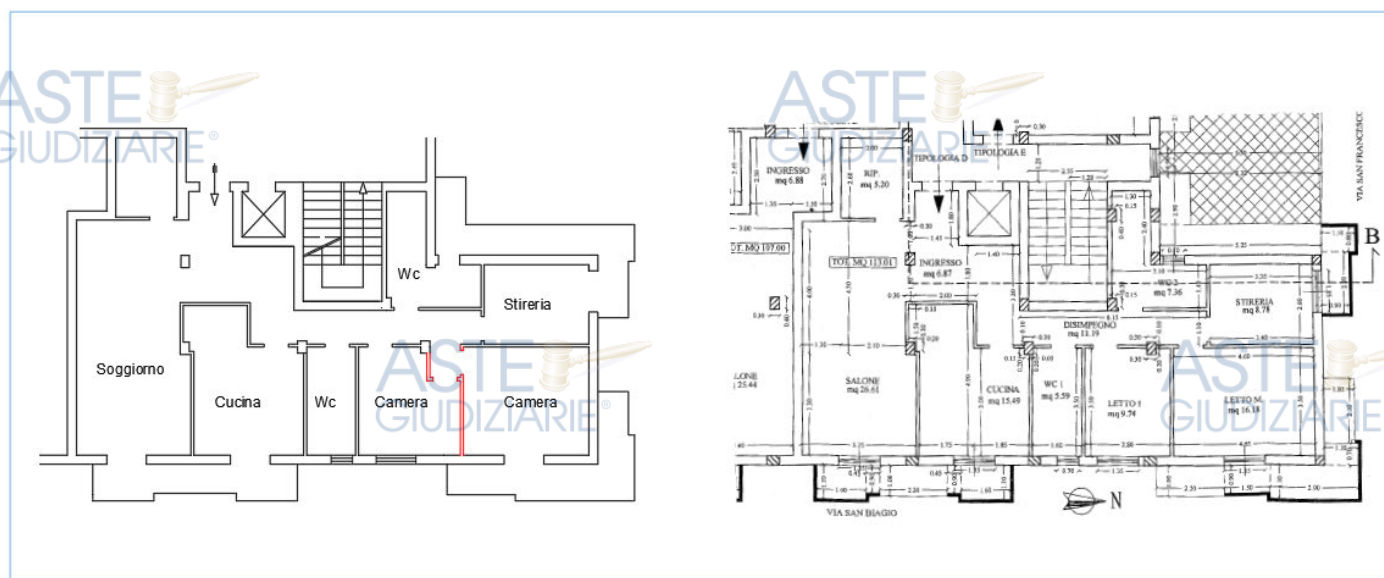


Figure 3 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia (a dx)

Piano secondo. In rosso le difformità riscontrate

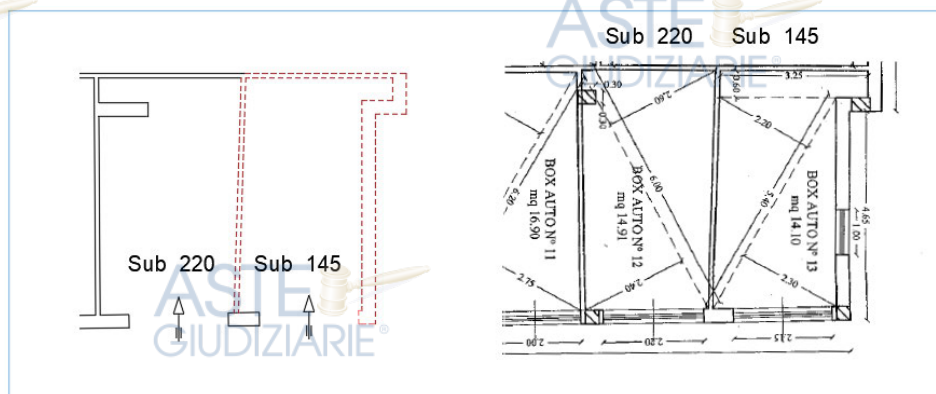


Figure 4 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia (a dx)
Piano Terra. In rosso il sub 145 estraneo alla procedura

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico l'aggiudicatario potrà provvedere:

- per l'appartamento (sub 165) agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato, il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a 1.700,00 € così determinato:
 - o spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 600,00;
 - o sanzione € 1.000,00;
 - o diritti di segreteria € 100,00.
- per il box Auto a rendere indipendente il box auto realizzando una parete divisoria sul lato Ovest dello stesso per scindere il bene pignorato dal Box auto limitrofo identificato come sub 145. Tale spesa, considerata l'entità e la natura dell'opera da realizzare, si quantifica a corpo pari a 800 €.

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

Il certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile in oggetto non risulta presente nel fascicolo depositato presso l'archivio del comune di Canicattì. Lo stesso dovrà essere presentato da un tecnico abilitato il quale dovrà produrre, ai sensi del comma 5 art. 24;

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Lo scrivente per tale S.C.A. preventiva una spesa di 1.000 € che verrà sottratta al valore del lotto.

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

Le spese necessarie alla completa regolarizzazione tecnico/amministrativa sotto il profilo urbanistico/edilizio si valutano sommando gli importi sopra riportati per un totale di **3.500 euro**. Tali spese saranno detratte al valore degli stessi.

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

- L'appartamento (Sub 165) è dotato di attestazione di prestazione energetica. Tale attestazione ha classificato l'immobile in classe "E" con indice di prestazione energetica globale $E_p = 64,821 \text{ Kwh/m}^2 \text{ anno}$;
- Il box auto (Sub 220) rientrando nella categoria C/6 e non necessita di attestazione di prestazione energetica;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e idrico per i beni.

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

Durante il sopralluogo, è stato constatato che:

- non è stato nominato alcun amministratore per cui l'amministrazione è da intendersi interna ai condomini;
- non risultano spese insolute;
- non sono state stabilite le quote millesimali e le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione vengono ripartite in parti uguali tra i condomini. Il debitore versa mensilmente una quota media di 25 € per le spese di gestione delle parti comuni.

STIMA LOTTO 1 – BENI N° 1 E N° 2

CRITERI DI STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

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

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

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

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

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

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

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

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

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

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

STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

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

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

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

considerata la stretta dipendenza delle unità pignorate, lo stato di conservazione e l'utilizzo degli stessi, secondo quanto riscontrato, appare opportuno applicare alla stima dei beni in esame un valore unitario pari a 900 €/mq per l'appartamento e un valore unitario pari a 450 € per il box auto.

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

$$\text{Valore Appartamento} = 140 \text{ mq} * 900 \text{ €/mq} = 126.000 \text{ €}$$

$$\text{Valore Box auto} = 18 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = 8.100 \text{ €}$$

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

$$\text{Valore intero lotto} = 126.000 \text{ €} + 8.100 \text{ €} = 134.100 \text{ €}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

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

$$\text{Prezzo base asta} = (134.100 \text{ €} - 3.500 \text{ €}) * 0,9 = 117.540 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano pari a **117.540 €**.

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

Licata, lì 28/09/2025

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

Dott. Bennici Calogero

ALLEGATI

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di accesso e sopralluogo
 - 1.1. Verbale di accesso e sopralluogo del 20/05/2025
2. Titolo di proprietà
 - 2.1 - Sub 165 e Sub 220 – atto di assegnazione immobili del 27/03/2014 – Repertorio n. 32332 - Rogante Trento Paolo
3. Visure Catastali
 - 3.1. Visure immobili – Sub 165 e Sub 220
 - 3.1.1. – Visura storica Sub 165
 - 3.1.2. – Visura storica Sub 220
 - 3.2. Visure planimetriche – Sub 165 e Sub 220
 - 3.2.1. – PLN Appartamento P 2
 - 3.2.2. – PLN Box Auto PT
 - 3.3. Estratto di mappa

4. Ispezione Ipotecaria Sub 165 e Sub 220 e Ispezione per soggetto

4.1. Ispezione ipotecaria Appartamento Sub 165

4.2. Ispezione ipotecaria Box Auto Sub 220

4.3. Ispezione ipotecaria per soggetto

5. Elaborati tecnici Sub 165 e Sub 220

5.1. Elaborati tecnici Appartamento Sub 165 – Piano secondo

5.2. Elaborati tecnici Box Auto Sub 165 – Piano Terra

6. Note di riscontro Ufficio Tecnico

6.1. Concessione Edilizia – Appartamento e Box Auto

6.2. Disegni Tecnici allegati alla Concessione

7. Note di riscontro ufficio anagrafe

7.1. Certificato di Matrimonio Debitore

8. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima

8.1. Valori Omi – Appartamento e Box auto

8.2. Borsino immobiliare – Appartamento e Box Auto

9. Ricevute pec e raccomandata

9.1. Ricevute pec Custode

9.2. Ricevute pec Creditore

9.3. Ricevute pec Debitori

10. Rilievo Fotografico Appartamento e Box Auto

Bene N° 1 - Appartamento - Sub 165			
Ubicazione:	Canicatti (AG) - San Francesco n. 17		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al C. Fabbr. - Fg. 68, Part. 56, Sub. 165, Zc. 1, Categoria A2 -R. 486,76 € - Piano 2	Superficie	140 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale delle due unità immobiliari sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento nelle mura strutturali e di degrado delle superfici..		
Descrizione:	L'abitazione occupa il secondo piano lato Nord Est dell'edificio condominiale, vi si accede dalla scala condominiale identificata dalla lettera B, ha una superficie utile pari a 116 mq ed un'altezza netta pari a 2,90 m. È composta da quattro vani principali, due servizi igienici, una stireria e un ripostiglio, tutti collegati tra loro da un disimpegno centrale. L'appartamento è dotato di due prospetti liberi a Nord e a Est prospicienti rispettivamente le vie San Francesco e San Biagio una parte del lato Ovest dell'appartamento e prospiciente il terrazzino al di sopra del vano scala condominiale. L'appartamento è organizzato in due zone principali: la zona giorno che consta di un grande salone un vano cucina un servizio igienico e un ripostiglio la zona notte composta da due camere da letto, una stireria e un servizio igienico. Ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno tutti i vani sono dotati di finestre e/o porte/finestre. Il soggiorno e la cucina sul lato Est sono serviti da un unico balcone, altri due balconi sono presenti in corrispondenza del lato Nord dell'appartamento di cui uno a servizio di una camera da letto e l'altro della stireria, tutti i balconi sono dotati di ringhiera in alluminio.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Il bene è occupato dal Fratello del debitore sine titolo		

Bene N° 2 - Box Auto Sub 220			
Ubicazione:	Canicatti (AG) - San Francesco n. snc		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box Auto Identificato al C. Fabbr. - Fg. 68, Part. 56, Sub. 220, Zc. 1, Categoria C6 -R. 103,03€ - Piano Terra	Superficie	18 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliari sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento nelle mura strutturali e di degrado delle superfici.		
Descrizione:	Il box auto occupa una parte del piano terra sul lato Nord Ovest del dell'edificio condominiale ha forma quasi rettangolare, superficie utile pari a 14 mq ed un'altezza netta pari a 4 m e si compone di un grande vano con accesso carrabile e ingresso da via San Francesco. Allo stato di fatto risulta unito sul lato Ovest con il sub 145 estraneo alla procedura in quanto manca il tramezzo divisorio e pertanto è accessibile anche dal vano di accesso di questa unità.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Il bene è occupato dal Fratello del debitore sine titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 26.09.2007 ai nn. 25857/6403, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 14.09.2007 ai rogiti del Notaio Pecoraro Antonino da Canicattì, rep. n° 70282/23474, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N.3 e contro la [REDACTED], per un montante ipotecario di € 7.752.078,16 ed un capitale di € 3.876.039,08 e Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Canicattì foglio 68 particella 56 dal sub.90 al sub 106
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 dal sub.23 al sub 38
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.49
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.50
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.51
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.1
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.69
 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Canicattì foglio 68 particella 56 dal sub.71 al sub 88
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.5
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.9
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.13
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.17
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.19
 - Fabbricato da accatastare in Canicattì foglio 68 particella 56 da sub sub.52 al sub 67

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 22.11.2012 ai nn. 22620/1804 di frazionamento in quota

- Frazione n. 1 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.196 e foglio 68 particella 56 sub.179
- Frazione n. 2 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.197 e foglio 68 particella 56 sub.175
- Frazione n. 3 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.198 e foglio 68 particella 56 sub.226
- Frazione n. 4 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.199 e foglio 68 particella 56 sub.225
- Frazione n. 5 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.200 e foglio 68 particella 56 sub.180

- Frazione n. 6 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.201 e foglio 68 particella 56 sub.174
- Frazione n. 7 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.202 e foglio 68 particella 56 sub.181
- Frazione n. 8 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.203 e foglio 68 particella 56 sub.186
- Frazione n. 9 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.204 e foglio 68 particella 56 sub.184
- Frazione n. 10 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.205 e foglio 68 particella 56 sub.176
- Frazione n. 11 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.206 foglio 68 particella 56 sub.183
- Frazione n. 12 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.207 e foglio 68 particella 56 sub.185
- Frazione n. 13 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.208 e foglio 68 particella 56 sub.178
- Frazione n. 14 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.209 e foglio 68 particella 56 sub.177
- Frazione n. 15 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.210 e foglio 68 particella 56 sub.182
- Frazione n. 16 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.211 e foglio 68 particella 56 sub.192
- Frazione n. 17 – montante di € 193.677,60 (Capitale € 96.838,80) Attribuita alle unità censite come: foglio 68 particella 56 sub.212
- Frazione n. 18 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita a foglio 68 particella 56 sub.213
- Frazione n. 19 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita a foglio 68 particella 56 sub.214
- Frazione n. 20 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita a foglio 68 particella 56 sub.151
- Frazione n. 21 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.152 e foglio 68 particella 56 sub.135
- Frazione n. 22 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.162 e foglio 68 particella 56 sub.216
- Frazione n. 22 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.163 e foglio 68 particella 56 sub.222
- Frazione n. 24 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.164 e foglio 68 particella 56 sub.134

- Frazione n. 25 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.153 e foglio 68 particella 56 sub.133
- Frazione n. 26 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.154 e foglio 68 particella 56 sub.132
- Frazione n. 27 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.165 e foglio 68 particella 56 sub.220
- Frazione n. 28 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.166 e foglio 68 particella 56 sub.221
- Frazione n. 29 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.167 e foglio 68 particella 56 sub.145
- Frazione n. 30 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.155 e foglio 68 particella 56 sub.131
- Frazione n. 31 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.156 e foglio 68 particella 56 sub.119
- Frazione n. 32 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.168 e foglio 68 particella 56 sub.217
- Frazione n. 33 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.169 e foglio 68 particella 56 sub.218
- Frazione n. 34 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.170 e foglio 68 particella 56 sub.223
- Frazione n. 35 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come:
 - foglio 68 particella 56 sub.157 e foglio 68 particella 56 sub.127
- Frazione n. 36 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.158 e foglio 68 particella 56 sub.137
- Frazione n. 37 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.159 e foglio 68 particella 56 sub.138
- Frazione n. 38 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.160 e foglio 68 particella 56 sub.215
- Frazione n. 39 – montante di € 194.000,00 (Capitale € 97.000,00) Attribuita agli immobili censiti come: foglio 68 particella 56 sub.161 e foglio 68 particella 56 sub.219
- Frazione n. 40 – montante di € 186.400,56 (Capitale € 93.200,28) Attribuita a foglio 68 particella 56 sub.110

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili dello 02/05/2023 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 749, trascritto il 22/05/2023

ai nn.9477/8196 a favore a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - C.F. 00884060526** e contro Il debitore avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.165
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Canicattì foglio 68 particella 56 sub.220

Le Formalità elencate sono a carico della procedura.