



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Bennici Calogero nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARE S. ANGELO SCPA – Creditore

Codice fiscale: 00089160840 - AVV. Cardinale E.



ILLIMITY BANK S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA "ILLIMITY S.P.A." – Creditore Intervenuto

Codice fiscale: 03192350365- AVV. Federici P.

contro



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Riserve e Particolarità da segnalare | 7 |
| Criteri di formazione dei lotti | 7 |
| Lotto 1 | 11 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 11 |
| Titolarità dei beni n° 1 e n° 2 | 11 |
| Regime patrimoniale del debitore | 11 |
| Descrizione generale | 12 |
| Descrizione del bene n. 1 (Appartamento) | 12 |
| Descrizione del bene n. 2 (Locale magazzino) | 12 |
| Confini dei beni N° 1 e n° 2 | 12 |
| Consistenza dei beni N° 1 e n° 2 | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali – beni N° 1 e n° 2 | 14 |
| Dati Catastali – beni N° 1 e n° 2 | 15 |
| Corrispondenza catastale relativa ai Beni n. 1 e n° 2 | 15 |
| Precisazione – bene N° 1 | 16 |
| Precisazione – bene N° 2 | 16 |
| Patti – beni N° 1 e n° 2 | 16 |
| Stato conservativo – beni N° 1 e n° 2 | 16 |
| Parti Comuni – beni N° 1 e n° 2 | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici – beni N° 1 e n° 2 | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato | 17 |
| Caratteristiche costruttive dell'appartamento di via Belgio n. 20 - Bene n° 1 | 17 |
| Caratteristiche costruttive del locale magazzino via G. Taliercio – Bene n. 2 | 17 |
| Stato di occupazione – beni N° 1 e n° 2 | 18 |
| Provenienze Ventennali – beni N° 1 e n° 2 | 18 |
| Formalità pregiudizievoli – beni N° 1 e n° 2 | 19 |
| Normatività urbanistica – beni N° 1 e n° 2 | 19 |
| Regolarità edilizia – beni N° 1 e n° 2 | 20 |
| Certificato di agibilità o abitabilità – Beni n° 1 e n° 2 | 21 |
| Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa – Beni n° 1 e n° 2 | 21 |
| Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità – Beni n° 1 e n° 2 | 22 |
| Vincoli od oneri condominiali – Beni n° 1 e n° 2 | 22 |

| | | |
|------------------------------|---|----|
| ASTE GIUDIZIARIE® | Stima lotto 1 – BENI N° 1 n° 2 | 22 |
| | Criteri di stima e metodo di valutazione | 22 |
| | Stima degli immobili..... | 23 |
| | Adeguamenti e correzioni di stima..... | 24 |
| | Prezzo a base d'asta del lotto 1 | 24 |
| | Allegati | 25 |
| | Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E. – lotto 1..... | 27 |
| | Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 28 |



Con ordinanza del 18/11/2025, 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 09/12/2024 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 facente parte dell'edificio condominiale sito in Canicattì nella via Belgio n. 20, posto al terzo piano e composto da sette vani catastali, confinante con detta via Belgio, con via Guareschi e con via Taliercio. Censito nel Catasto fabbricati di Canicattì al foglio 54 part. 772 sub 5, via Belgio n. 20, piano terzo, ZC 1, classe 4, Categoria A/3, Rendita 360,80 €;

• **Bene N° 2** – Vano terrano adibito a magazzino facente parte del sopra citato edificio condominiale con ingresso da via Taliercio n. 10, esteso catastalmente mq. 39. Confinante con detta via Taliercio, con via Belgio e con proprietà ~~ACT~~ Censito nel Catasto fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 54, part. 772 Sub. 9, via G. Taliercio, piano terra, Categoria C/2, classe 3, mq. 39, Rendita 181,28 €;

• **Bene N° 3** – Magazzino sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina Snc, P.T. mq 56, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 258 sub 2;

• **Bene N° 4** – Abitazione economica sita in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina Snc, P. 1, vani 3, identificato al N.C.E.U. del Comune di Naro al foglio 36, particella 258 sub 3;

• **Bene N° 5** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, Ettari 1, Are 64, C. Are 90 identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 103;

• **Bene N° 6** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 5 e C. Are 30, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 142;

• **Bene N° 7** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 49 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 143;

• **Bene N° 8** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 52 e C. Are 30, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 144;

• **Bene N° 9** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 20 e C. Are 70, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 154;

• **Bene N° 10** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 59 e C. Are 70, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 179;

• **Bene N° 11** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 46 e C. Are 50, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 185;

• **Bene N° 12** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 26 e C. Are 97, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 193;



Bene N° 13 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 86 e C. Are 70, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 206;

- **Bene N° 14** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 45 e C. Are 9, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 207;
- **Bene N° 15** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di C. Are 45, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al 36, particella 228;
- **Bene N° 16** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 9 e C. Are 10, identificato al N.C. T. del di Naro al foglio 36, particella 229;
- **Bene N° 17** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 19 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 233;
- **Bene N° 18** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 10 e C. Are 50, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 245;
- **Bene N° 19** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 5 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 246;
- **Bene N° 20** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 23 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 247;
- **Bene N° 21** – Terreno sito in Naro (AC) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 5 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 248;
- **Bene N° 22** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Ettari 1, Are 15 e C. Are 26, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 257;
- **Bene N° 23** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 37 e C. Are 30, identificato al N.C. T. del comune di Naro al foglio 36, particella 52;
- **Bene N° 24** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 31, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 53;
- **Bene N° 25** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 31, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 54;
- **Bene N° 26** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 6 e C. Are 80, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 56;
- **Bene N° 27** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Ettari 1, Are 18 e C. Are 20, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 57;
- **Bene N° 28** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 39 e C. Are 70, identificato al N.C.T. del di Naro al foglio 36, particella 58;
- **Bene N° 29** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 56, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 59;
- **Bene N° 30** – Terreno sito in Naro (AG) nella Figotto di Andolina, di Are 10 e C. Are 30, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al 36, particella 60;

Bene N° 31 - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina di Are 26 e C. Are 50, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 61;

- **Bene N° 32** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 11 e C. Are 65, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 62;
- **Bene N° 33** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 7 e C. Are 60, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 63;
- **Bene N° 34** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 64;
- **Bene N° 35** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 49 e C. Are 60, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 66;
- **Bene N° 36** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 58 e C. Are 10, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 67;
- **Bene N° 37** - Magazzino sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, p. T, mq 49, identificato al N.C.E.U. del Comune di Naro al foglio 12, particella 315;
- **Bene N° 38** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 11 e C. Are 45, identificato al N.C.T. Comune di Naro al foglio 12, particella 370;
- **Bene N° 39** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 16 e C. Are 78, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 375;
- **Bene N° 40** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 398;
- **Bene N° 41** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 399;
- **Bene N° 42** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 15, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 400;
- **Bene N° 43** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 62, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 401;
- **Bene N° 44** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 11 e C. Are 20, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 403;
- **Bene N° 45** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 404;
- **Bene N° 46** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 45, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 405;
- **Bene N° 47** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 3 e C. Are 60, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 407;
- **Bene N° 48** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 409;

• **Bene N° 50** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 28, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 90;

- **Bene N° 51** – 1/4 di proprietà di terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 12 e C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 393;
- **Bene N° 52** – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 2, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 318;
- **Bene N° 53** – 1/5 di proprietà di terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Ettari 1, Are 33 e C. Are 20, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 28, particella 3.

Riserve e Particolarità da segnalare

1. Nell'atto di pignoramento risultano pignorati in tutto 52 beni riportati in un elenco che va dal n. 1 al n. 53. In questo elenco manca il n. 49 che viene saltato passando direttamente dal n. 48 al n. 50.
2. I beni n. 1 e n. 2 fanno parte di un unico fabbricato residenziale ubicato all'interno del centro abitato del comune di Canicattì e hanno uno stretto rapporto pertinenziale.
3. I beni dal n. 3 al n. 36, ubicati nel comune di Naro a Nord Ovest rispetto al centro abitato, costituiscono un unico fondo agricolo in cui sono presenti diversi vigneti che producono uva da tavola ed un fabbricato rurale a servizio dello stesso fondo, composto da un locale magazzino a piano terra e un piccolo appartamento residenziale al piano superiore (rispettivamente bene n. 3 e bene n. 4).
4. I beni dal n. 37 al n. 51, ubicati nel comune di Naro a Nord Est rispetto al centro abitato, costituiscono un unico fondo agricolo in cui sono presenti un pescheto ed un fabbricato rurale al servizio dello stesso fondo, composto da un locale magazzino a piano terra (bene n. 37).
5. Il bene n. 52 risulta essere un terreno isolato nelle vicinanze del precedente fondo agricolo.

Criteri di formazione dei lotti

Lo scrivente alla luce di quanto precisato nel paragrafo precedente (Riserve e Particolarità) considerata l'indipendenza dei beni censiti rispettivamente ai fogli di mappa 12 28 36 e 54, il legame pertinenziale tra i beni censiti nello stesso foglio e la maggiore appetibilità sul mercato di appartamenti con pertinenze all'interno dello stesso fabbricato e di fondi agricoli con fabbricati al loro servizio propone per la vendita dei beni pignorati la formazione di quattro lotti come di seguito descritti:

- Lotto 1 costituito da:

- Bene N° 1 – Appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio condominiale sito in Canicattì con ingresso da via Belgio n. 20 e Censito in catasto fabbricati al foglio 54 part. 772 sub 5, via Belgio n. 20, piano terzo, Categoria A/3;

Bene N° 2 – Vano terrano adibito a magazzino facente parte del sopra citato edificio condominiale sito in Canicattì con ingresso da via Taliercio n. 10 e censito nel Catasto fabbricati al foglio 54, part. 772 Sub. 9, piano terra, Categoria C/2;

• **Lotto 2 costituito da:**

- Bene N° 3 – Magazzino sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto Snc, P.T. mq 56, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 258 sub 2;
- Bene N° 4 – Abitazione economica sita in Naro (AG) nella Contrada Figotto Snc, P. 1, vani 3, identificato al N.C.E.U. del Comune di Naro al foglio 36, particella 258 sub 3;
- Bene N° 5 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, Ettari 1, Are 64, C. Are 90 identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 103;
- Bene N° 6 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 5 e C. Are 30, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 142;
- Bene N° 7 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 49 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 143;
- Bene N° 8 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 52 e C. Are 30, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 144;
- Bene N° 9 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 20 e C. Are 70, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 154;
- Bene N° 10 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 59 e C. Are 70, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 179;
- Bene N° 11 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 46 e C. Are 50, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 185;
- Bene N° 12 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 26 e C. Are 97, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 193;
- Bene N° 13 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 86 e C. Are 70, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 206;
- Bene N° 14 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 45 e C. Are 9, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 207;
- Bene N° 15 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di C. Are 45, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 228;
- Bene N° 16 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 9 e C. Are 10, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 229;
- Bene N° 17 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 19 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 233;
- Bene N° 18 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 10 e C. Are 50, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 245;

ASTE GIUDIZIARIE
- Bene N° 19 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 5 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 246;

- Bene N° 20 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 23 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 247;

- Bene N° 21 – Terreno sito in Naro (AC) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 5 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 248;

- Bene N° 22 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Ettari 1, Are 15 e C. Are 26, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 257;

- Bene N° 23 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 37 e C. Are 30, identificato al N.C.T. del comune di Naro al foglio 36, particella 52;

- Bene N° 24 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 31, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 53;

- Bene N° 25 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 31, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 54;

- Bene N° 26 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 6 e C. Are 80, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 56;

- Bene N° 27 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Ettari 1, Are 18 e C. Are 20, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 57;

- Bene N° 28 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 39 e C. Are 70, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, 58;

- Bene N° 29 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 56, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 59;

- Bene N° 30 – Terreno sito in Naro (AG) nella Figotto di Andolina, di Are 10 e C. Are 30, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 60;

- Bene N° 31 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina di Are 26 e C. Are 50, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 61;

- Bene N° 32 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 11 e C. Are 65, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 62;

- Bene N° 33 - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 7 e C. Are 60, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 63;

- Bene N° 34 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 64;

- Bene N° 35 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 49 e C. Are 60, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 66;

- Bene N° 36 - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 58 e C. Are 10, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 67;



Lotto 3 costituito da:

- Bene N° 37 – Magazzino sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, p. T, mq 49, identificato al N.C.E.U. del Comune di Naro al foglio 12, particella 315;
- Bene N° 38 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 11 e C. Are 45, identificato al N.C.T. Comune di Naro al foglio 12, particella 370;
- Bene N° 39 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 16 e C. Are 78, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 375;
- Bene N° 40 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 398;
- Bene N° 41 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 399;
- Bene N° 42 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 15, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 400;
- Bene N° 43 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 62, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 401;
- Bene N° 44 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 11 e C. Are 20, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 403;
- Bene N° 45 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 404;
- Bene N° 46 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 45, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 405;
- Bene N° 47 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 3 e C. Are 60, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 407;
- Bene N° 48 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 409;
- Bene N° 50 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 28, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 90;
- Bene N° 51 – 1/4 di proprietà di terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 12 e C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 393;
- Bene N° 52 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 2, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 318;

Lotto 4 costituito da:

- 1. Bene N° 53 – 1/5 di proprietà di terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Ettari 1, Are 33 e C. Are 20, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 28, particella 3.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - via Belgio n. 20
- **Bene n° 2** - Locale magazzino ubicato a Canicattì (AG) - via G. Taliercio n. 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Dott. Adrea Scaglia notaio in Raffadali iscritto nel Ruolo dei Distretti riuniti di Agrigento e Sciacca datata 19 giugno 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 26/04/2023).

TITOLARITÀ DEI BENI N° 1 E N° 2

Gli immobili compresi nel presente Lotto di vendita, appartengono al debitore [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1000/1000 in forza:

- dell'atto di divisione del 14/12/1992 – Repertorio n. 15281 - Rogante Scaglia Silvio trascritto in suo favore in Agrigento in data 07/01/1993 ai n.n. 355/314;
- dell'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato in ragione di 1/3 indiviso per ciascuno, con atto del 21/03/1974 a rogito del Notaio G. Lipari di Canicattì e registrato in data 4 aprile 1974 al n. 1076 e trascritto in data 05 /04/1974 ai n. 8386/7670.

Il diritto posto in vendita di entrambi i beni corrisponde alla piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata al debitore [REDACTED].

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Nel certificato di stato civile del debitore [REDACTED], richiesto dallo scrivente non risultano annotazioni sul regime patrimoniale pertanto, considerato che la data del matrimonio [REDACTED] è successiva alla data dell'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia, si considera che lo stesso è in comunione legale dei beni.

I beni in oggetto dovranno comunque essere considerati in piena proprietà del debitore in quanto acquistati prima della data di matrimonio.

DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto della vendita sono ubicati nella zona Sud del comune di Canicattì, distano circa 1 Km dal centro abitato e consistono in un appartamento destinato a civile abitazione e un locale magazzino, ubicati rispettivamente al piano terzo e piano terra di un edificio con quattro elevazioni fuori terra, raggiungibili percorrendo dalla strada statale 122 le vie R. Livatino e L. Pirandello.

L'area in cui insistono gli immobili risulta completamente urbanizzata e servita da infrastrutture primarie quali rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica, facilmente raggiungibile tramite la viabilità municipale del paese. Nelle immediate vicinanze si trovano servizi di pubblica utilità quali scuole, esercizi commerciali, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. La zona è inoltre caratterizzata da una discreta disponibilità di parcheggi pubblici su strada e da un contesto edilizio ordinato dove la tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano su tre o quattro livelli fuori terra con i piani terreni destinati quasi tutti a garage, mentre i livelli soprastanti destinati a residenze.

DESCRIZIONE DEL BENE N. 1 (APPARTAMENTO)

L'abitazione si trova al terzo piano del fabbricato e vi si accede dalla scala condominiale con ingresso in via Belgio n. 20. È composta da una cucina, due servizi igienici, due ripostigli e una cabina armadio a servizio di una sola camera da letto, tutti collegati tra loro da un corridoio centrale. L'appartamento è dotato di tre prospetti liberi, ad eccezione del lato Est che non presenta affacci in quanto adiacente al vano scala e ad altra proprietà. L'appartamento è organizzato in due zone principali: la zona giorno che consta di un grande soggiorno del vano cucina ed un servizio igienico e la zona notte composta da due camere da letto, un servizio igienico e il ripostiglio. Ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno tutti i vani sono dotati di finestre e/o porte-finestre e serviti da balconi dotati di ringhiera in ferro.

DESCRIZIONE DEL BENE N. 2 (LOCALE MAGAZZINO)

L'unità è ubicata al piano terra del lato Sud del fabbricato, ha forma quadrilatera, si presenta suddivisa in due porzioni con diversa utilizzazione superficie e ingresso. La porzione di maggiore dimensione ha superficie pari a 28,70 mq e a differenza della destinazione d'uso dell'unità viene utilizzata come locale residenziale mentre la porzione di minore dimensione ha una superficie pari a 7,30 mq e viene utilizzata come deposito. Il vano di accesso all'esterno è dotato di saracinesca mentre all'interno è presente una vetrata con struttura in alluminio dotata di due porte, una per ognuna delle due porzioni. La parte di maggiori dimensioni presenta un vano destinato a cucina/sala pranzo una camera da letto e un servizio igienico mentre la parte di minore dimensione è allo stato grezzo. Risulta presente un controsoffitto ad 2,50 m di altezza all'interno dell'intero magazzino.

CONFINI DEI BENI N° 1 E N° 2

L'intero fabbricato dove sono ubicati i beni del presente lotto di vendita confina ad Est con la particella 772 mentre a Nord Ovest e Est risulta rispettivamente prospiciente la via G. Guareschi, via Belgio e via G. Taliercio.



L'ingresso a servizio degli appartamenti è posto sul lato Ovest del fabbricato in corrispondenza della via Belgio mentre quello a servizio del locale magazzino è posto sul lato Sud in corrispondenza della via G. Taliercio.

CONSISTENZA DEI BENI N° 1 E N° 2

| Beni N° 1 - Appartamento | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Abitazione | 128,00 mq | 146,00 mq | 1 | 146,80 mq | 3,00 m | 3 Terzo |
| Balcone | 34,00 mq | 34,00 mq | 0,25 | 8,50 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 155,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 155,50 mq | | |

| Beni N° 2 - Magazzino | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
| Magazzino | 36,00 mq | 42,00 mq | 1 | 42,00 mq | 3,50 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 42,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 42,00 mq | | |

All'interno del magazzino è presente un controsoffitto ad un'altezza di 2,50 m. L'altezza reale dal pavimento al soffitto è 3,50 m.

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 annessse 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 UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA BELGIO N. 20 | | |
|---|------------|---|
| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
| Dal 14/12/1992 alla data di stima | [REDACTED] | Catato Fabbricati Fg. 54, Part. 772, Sub. 5, Zc. 1, Cat. A3, Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 202 mq, Rendita € 360,80, Piano terzo |
| Dal 30/06/1987 al 14/12/1992 (antecedente all'impianto meccanografico) | [REDACTED] | Catato Fabbricati Fg. 54, Part. 772, Sub. 5, Categoria A3, Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 202 mq, Rendita € 360,80, Piano terzo |

| CATASTO FABBRICATI - BENE N° 2 - LOCALE MAGAZZINO UBICATO A CANICATTÌ (AG) - VIA Taliercio n. 12 | | |
|--|------------|--|
| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
| Dal 14/12/1992 alla data di stima | [REDACTED] | Catato Fabbricati Fg. 54, Part. 772, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2, Cl.3, Cons. 39 mq Superficie catastale 44 mq, Rendita € 181,28, Piano terra |
| Dal 30/06/1987 al 14/12/1992 (antecedente all'impianto meccanografico) | [REDACTED] | Catato Fabbricati Fg. 54, Part. 772, Sub. 5, Categoria A3, Cl.4, Cons. 39 mq Superficie catastale 202 mq, Rendita € 181,28, Piano terra |

Il bene 2 deriva dal fazionamento del ex sub 2, cat. C/2, cl 3 e consistenza pari a 55 mq - VARIAZIONE del 05/12/1992 in atti dal 15/02/1999 FRAZIONAMENTO -A SEGUITO IST.N.12631/98 (n. 657.1/1992)

| CATASTO FABBRICATI - BENE N° 1 - BENE N° 2 | | | | | | | | | | | |
|--|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Bene | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | |
| Bene 1 | 54 | 772 | 5 | 1 | A3 | 4 | 7 vani | 202 mq | 360,80€ | 3 Terzo | |
| Bene 2 | 54 | 772 | 9 | 1 | C2 | 3 | 39 mq | 44 mq | 181,28€ | Terra | |

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 una diversa distribuzione di tutti i vani;
- per il locale magazzino una diversa destinazione (da magazzino ad abitazione), l'apertura di due piccole finestre sul lato Ovest, la divisione dell'unità in due porzioni.

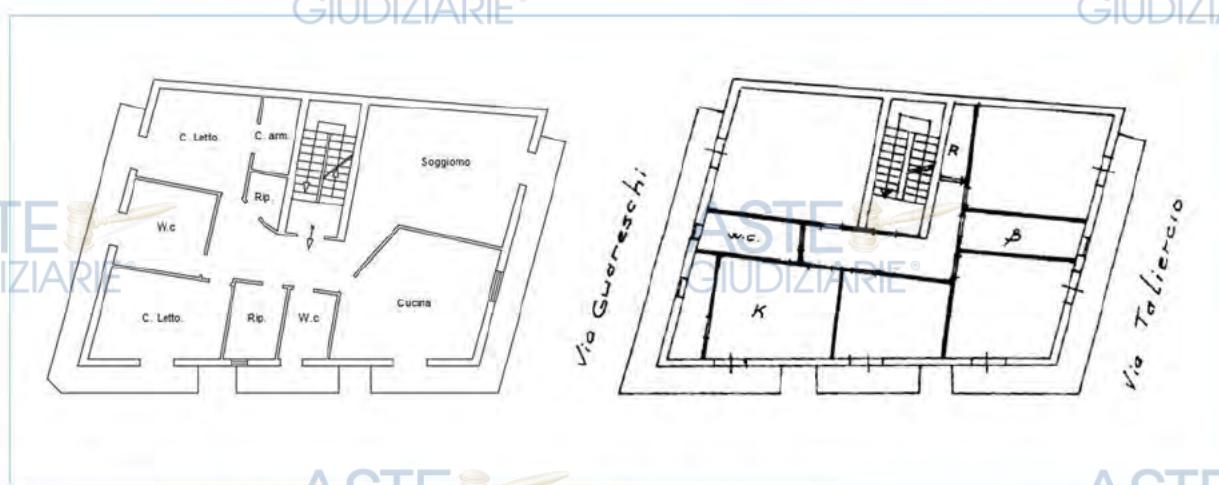


Figure 1 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e la Planimetria catastale (a dx).

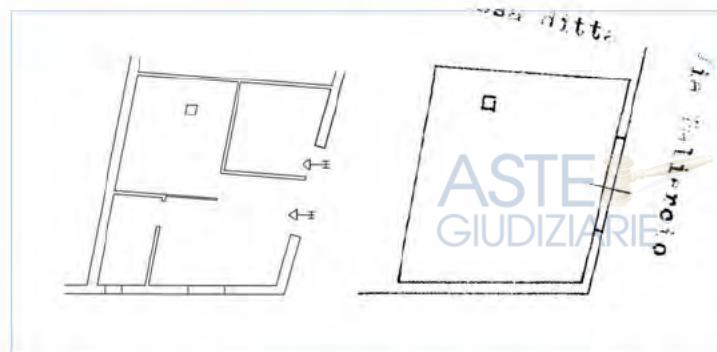


Figure 2 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e la Planimetria catastale (a dx).



Al fine di regolarizzare i beni sotto il profilo catastale occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA con causale "diversa distribuzione degli spazi interni" sia per l'appartamento (Bene 1) sia per il magazzino (Bene 2) per denunciare la nuova distribuzione dei vani previa regolarità urbanistica degli stessi.

La spesa preventivata per la presentazione dei due Docfa è pari a 1.400 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

PRECISAZIONE – BENE N° 1

Confrontando la planimetria catastale con il rilevo metrico e i disegni tecnici allegati alla concessione edilizia è stato possibile accertare che la pianta dell'appartamento rappresentata nella visura planimetrica presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle reali. Tale errore dovrà essere corretto nell'atto di aggiornamento Docfa.



PRECISAZIONE – BENE N° 2

Per evitare problemi di identificazione del bene 2 (magazzino), si precisa che il numero civico:

- a) viene indicato come 10 nell'atto di pignoramento;
- b) viene riportato come 32 nella visura catastale;
- c) risulta 12 sul vano di accesso.

Solo il numero 12 rispetta la successione dei numeri civici degli immobili presenti nella via G. Taliercio.

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 del fabbricato riguardano le strutture portanti, la copertura i prospetti e il vano scala, quest'ultimo non viene considerato per il locale magazzino in quanto possiede un diverso accesso autonomo.



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

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL FABBRICATO

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante di tipo mista con pilastri e travi di collegamento in c.a. e muri perimetrali portanti in conci di tufo interrotti in corrispondenza dei solai dai cordoli in c. a.. La fondazione è del tipo a trave rovescia in conglomerato cementizio armato, i solai sono del tipo misto con travetti prefabbricati in c. a. e laterizio le murature di tomaggio sono realizzate in conci di tufo la copertura è del tipo a falde inclinate con struttura in legno e manto di tegole del tipo marsigliese. Il corpo di fabbrica si presenta in buono stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche, tutti i prospetti sono rifiniti con sestato e traversato di cemento ed uno strato di intonaco cementizio, le grondaie e i pluviali sono in PVC. La scala condominiale è allo stato grezzo e le ringhiere di protezione sono realizzate con travi e tavole in legno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO DI VIA BELGIO N. 20 - BENE N° 1

Il vano di accesso è dotato di porta blindata, le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono realizzati con profili estrusi di alluminio preverniciato dotati di vetrocamera e avvolgibili in pvc. Il soffitto e le pareti 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 entrambi di wc bidet lavabo con la differenza che in uno è presente la vasca da bagno e nell'altro il box doccia. Tutti gli ambienti interni presentano pavimenti rivestiti e piastrelle in ceramica. La superficie utile netta dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 128 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature con un'altezza utile pari a 3 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 sotterraneo della capacità di 7 mc posizionato al di sotto del vano scala condominiale a servizio dei soli beni del debitore. L'acqua mediante pompa di sollevamento è mandata direttamente alla presa diretta dell'alloggio.

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 LOCALE MAGAZZINO VIA G. TALIERCIO – BENE N. 2

La parte di maggiore dimensione con una superficie netta pari a 28,70 mq presenta il soffitto ribassato da un contro soffitto fino ad un'altezza pari a 2,50 m rispetto alla reale altezza di interpiano di 3,90 m, i due vani principali sono divisi da una vetrata con una struttura in alluminio. Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiati con diversi colori di idropittura. Il servizio igienico, a differenza degli altri vani, presenta le pareti piastrellate rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 2,40 m ed è dotato di wc bidet lavabo e box doccia. Tutti gli ambienti interni presentano pavimenti rivestiti e piastrelle in ceramica.

La parte di minore dimensione, con una superficie netta pari a 7,30, è allo stato grezzo e presenta un soppalco in legno ad una altezza di 2,50 m. L'unità risulta fornita di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottottraccia 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 sottoterra della capacità di 7 mc posizionato al di sotto del vano scala condominiale a servizio dei soli beni del debitore. L'acqua mediante pompa di sollevamento è mandata direttamente alla presa diretta dell'alloggio.

Entrambi i locali del piano terra e piano primo risultano forniti di impianti (elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue) sottottraccia 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.

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

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

PROVENIENZE VENTENNIALI – BENI N° 1 E N° 2

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 14/12/1992 alla data di stima | [REDACTED] | Notaio Silvio Scaglia | 14/12/1992 | 15281 | 5403 |
| Trascrizione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | Agrigento | 07/01/1993 | 355 | 314 | |
| Registrazione | | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | Canicattì | 04/01/1993 | 2 | | |

Situazione prima del 14/12/1992: La comunione riportata nelle tabelle di pagina 14, in riferimento alla cronistoria dei dati catastali, si era generata per avere acquistato l'appezzamento di terreno censito in catasto con il foglio di mappa 54 particella 772, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto in forza dell'atto di compravendita del 21/03/1974 ai rogiti del notaio Lipari Gaspare da Canicattì trascritto il 05/04/1974 ai nn 8386/7670 da potere del [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che l'acquisto del predetto terreno avveniva per la sola nuda proprietà in quanto i genitori [REDACTED], con il

ASTE GIUDIZIARIE® medesimo atto di compravendita ne acquistavano l'usufrutto. Successivamente l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà a seguito del decesso degli usufruttuari avvenuto rispettivamente [REDACTED].

Per quanto riguarda l'immobile 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 redatta dal Dott. Adrea Scaglia notaio in Raffadali iscritto nel Ruolo dei Distretti riuniti di Agrigento e Sciacca datata 19 giugno 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** derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Iscritto a Licata il 14/02/2019 – Reg. gen. 2416 - Reg. part. 163 - Importo: € 200,00 - A favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - [REDACTED] - Formalità a carico della procedura Capitale: € 100,00 - Spese: € 88,30 - Interessi: € 11,70 - Percentuale interessi: 3,90 % - Rogante: Gagliano Calogera - Data: 11/02/2019 - N° repertorio: 11969 - N° raccolta: 8641.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.04.2023 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 854/2023, trascritto il 17.05.2023 ai nn.9256/8011 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa con sede Licata (AG) e contro i signori [REDACTED]
[REDACTED] che grava sugli immobili in oggetto.

Entrambe le Formalità sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA - BENI N° 1 E N° 2

L'area dove sono ubicati i beni in oggetto, secondo le tavole del P.R.G. del comune di Canicattì pubblicate sul sito https://www.comune.canicatti.ag.it/it/documenti_pubblici/p-r-g#documenti, ricade nella sotto Zona "B2" - Area urbana da completare con un indice di edificabilità pari a 5 mc/mq.

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B2 dal PRG previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti. In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq, che non può superare i 13,60 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA - BENI N° 1 E N° 2

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili è stato realizzato nel 1976 senza le prescritte autorizzazioni di legge e in data 29/08/1986 stata presentata al fine di sanare l'abuso per i beni in oggetto la richiesta di condono edilizio di cui alla pratica n. 2397/86 prot. n. 22130. Successivamente il comune di Canicattì ha rilasciato in data 04/12/2009 per entrambi gli immobili la concessione edilizia in sanatoria n. 546/2009 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. Successivamente per i due beni è stata presentata in data 29/10/2021 CILA n. 360/2021 con prot. n. 47340 finalizzata a regolarizzare delle difformità realizzate in contrasto agli elaborati tecnici a corredo della concessione edilizia in sanatoria.

Il CTU, 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 conformità dello stato di fatto per l'appartamento rappresentato come Bene 1;
- la non conformità dello stato di fatto per il locale magazzino rappresentato come Bene 2.

Nelle figure 3 e 4 si riporta il confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e i grafici di progetto allegati alla CILA (a dx).

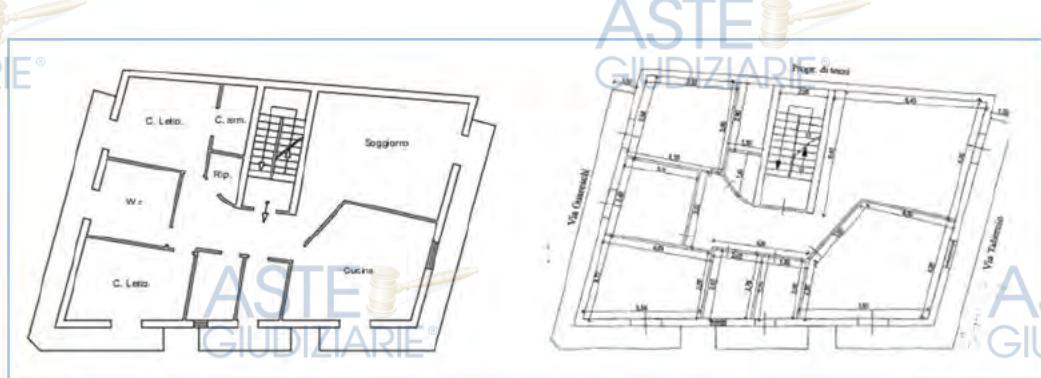


Figure 3 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e i grafici di progetto allegati alla CILA (a dx).

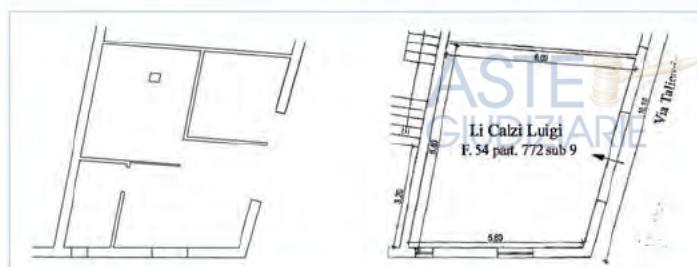


Figure 4 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e i grafici di progetto allegati alla CILA (a dx).

Per il magazzino, come già detto, è stata riscontrata sia una diversa destinazione d'uso sia una diversa distribuzione degli spazi. La diversa destinazione d'uso non può essere regolarizzata in quanto le caratteristiche dimensionali ed il rapporto aeroilluminante non rispettano le condizioni minime indicate nel Regolamento tipo unico edilizio regionale recepito dal comune di Canicattì non si potrà fare richiesta per il cambio di destinazione d'uso. Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche relative alla diversa distribuzione dei vani, riconducibili alla tipologia di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario potrà provvedere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato, il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a 2.100,00 € così determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 1.000,00;
- sanzione € 1.000,00;
- diritti di segreteria € 100,00.

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

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.

SPESA PER LA REGOLARIZZAZIONE TECNICO/AMMINISTRATIVA - BENI N° 1 E N° 2

Le spese necessarie alla completa regolarizzazione tecnico/amministrativa dei due immobili sotto il profilo urbanistico/edilizio si valutano sommando gli importi sopra riportati per un totale di **3.100 euro**. Tali spese saranno detratte al valore degli stessi.

- L'appartamento descritto come Bene 1 non è dotato di attestazione di prestazione energetica;
- Il locale magazzino descritto come Bene 2 rientrando nella categoria C/2 e non necessita di attestazione di prestazione energetica;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e idrico per entrambi i beni.



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

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo si è desunto che per il condominio non è stato nominato alcun amministratore e l'amministrazione è, quindi, interna ai condomini e non risultano sono spese insolute. L'immobile è soggetto al pagamento di un importo medio di € 150/annui per spese di pulizia del vano scala. La corrente elettrica per illuminare il vano scala viene fornita tra i quattro condomini con alternanza trimestrale.

STIMA LOTTO 1 - BENI N° 1 N° 2

CRITERI DI STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

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

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

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

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

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

Lo scrivente per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari simili a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web



ASTE GIUDIZIARIE®
sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Canicattì al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, è stato principalmente preso in considerazione il sito dell'agenzia immobiliare Borsinolimmobiliare.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. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'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'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "periferica D1", 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 530 e 700 €/mq;
- per i magazzini in stato conservativo normale fra 350 e 520 €/mq.

Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it> per appartamenti siti nella zona omogena centrale in stabili di fascia media e con qualità nella media di zona oscillano fra 475 e 678 €/mq mentre per i magazzini oscillano fra 218 e 444 €/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 dell'unità pignorata con i piani soprastanti, lo stato di conservazione e l'utilizzo degli stessi, secondo quanto riscontato, appare opportuno applicare alla stima dei beni in esame un valore unitario pari a 540 €/mq per l'appartamento e un valore unitario pari a 400 € per il magazzino.

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

$$\text{Valore Appartamento} = 155,50 \text{ mq} * 550 \text{ €/mq} = 85.525 \text{ €}$$

$$\text{Valore magazzino} = 42 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = 18.900 \text{ €}$$



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



$$\text{Valore intero lotto} = 85.525 \text{ €} + 18.900 \text{ €} = 104.425 \text{ €}$$

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 4.500 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate pari a 1.400,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate pari a 3.100,00 €.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespote 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.



$$\text{Prezzo base asta} = (104.425 \text{ €} - 4.500) * 0,9 = 89.932,50 \text{ €}$$



Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **89.932,50 €**.



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 01/08/2025



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 31/01/2025
- 1.2. Verbale di accesso e sopralluogo del 21/02/2025

2. Titolo di proprietà

- 2.1 - Lotto 1 – Nota trascrizione Atto di divisione del 14.12.1992 - Rep. 15281
- 2.2 - Lotto 2 – Atto di compravendita del 08022018 – Repertorio n.106927666 - Rogante Gagliano
- 2.2 - Lotto 2 – Atto di compravendita del 08022018 – Repertorio n.106927666 - Rogante Gagliano
- 2.4 - Lotto 3 – Atto di compravendita del 28 09 2001 repertorio 22775 notaio Scaglia
- 2.5 - Lotto 4 – Successione di [REDACTED]

3. Visure Catastali

3.1. Visure immobili Lotti 1 2 3 4

- 3.1.1. – Lotto 1 – Foglio di mappa 54 comune di Canicattì
- 3.1.2. – Lotto 2 – Foglio di mappa 36 comune di Naro
- 3.1.3. – Lotto 3 – Foglio di mappa 12 comune di Naro
- 3.1.4. – Lotto 4 – Foglio di mappa 28 comune di Naro

3.2. Visure planimetriche lotti 1 2 3 4

- 3.2.1. – Lotto 1 – PLN Appartamento P3
- 3.2.2. – Lotto 1 – PLN Magazzino PT
- 3.2.3. – Lotto 2 – PLN Appartamento P1
- 3.2.4. – Lotto 2 – PLN Magazzino PT
- 3.2.5. – Lotto 3 – PLN Magazzino PT

3.3. Estratti di mappa Lotti 1 2 3 4

- 3.3.1. – Lotto 1 EDM Foglio 54 – via Belgio – via Tralercio
- 3.3.2. – Lotto 2 EDM Foglio 36 – Figotto di Andolina
- 3.3.3. – Lotto3 EDM Foglio 12 – Giummello Batia
- 3.3.4. – Lotto 4 EDM Foglio 12 – Giummello Batia

4. Ispezione Ipotecaria

- 4.1. Ispezione ipotecaria di [REDACTED]
- 4.2. Ispezione ipotecaria di [REDACTED]

5. Elaborati tecnici Lotti 1 2 3

5.1. Elaborati tecnici Lotto 1

- 5.1.1. Elaborati tecnici Appartamento di via Belgio P3
- 5.1.2. Elaborati tecnici Magazzino di via Taliercio PT

5.2. Elaborati tecnici Lotto 2

- 5.2.1. Elaborati tecnici Appartamento di contrada Figotto di Andolina
- 5.2.2. Elaborati tecnici Magazzino di contrada Figotto di Andolina

5.3. Elaborati tecnici Lotto 3

- 5.3.1. Elaborati tecnici Magazzino di contrada Giummello Batia





6. Note di riscontro Ufficio Tecnico
 - 6.1. Lotto 1 – Cila Appartamento via Belgio e Magazzino via Talercio
 - 6.2. Lotto 1 – Disegni Cila Appartamento via Belgio e Magazzino vi a Talercio
 - 6.3. Lotto 2 – Concessione edilizia fabbricato rur contr Figotto di Andolina
 - 6.4. Lotto 3 Concessione edilizia fabbricato rur contr Giummello Baita
 - 6.5. Certificato unico di destinazione urbanistica Lotto 2 3 4

7. Note di riscontro ufficio anagrafe
 - 7.1. Certificato di Matrimonio [REDACTED]
 - 7.2. Certificato di Matrimonio [REDACTED]

8. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
 - 8.1. Lotto 1 Valori Borsino immobiliare - immobile di Via Belgio
 - 8.2. 8.2 - Lotto 1 Valori Borsino immobiliare - immobile di via Taliercio
 - 8.3. 8.3 - Lotto 1 Valori Omi Immobili di Via Belgio via Taliercio
 - 8.4. 8.4 - Lotto 3 e 4 - Osservatorio dei Valori agricoli della provincia di Agrigento – Naro
 - 8.5. 8.5 - Lotto 3 Valori Borsino immobiliare- immobile di Contrada Giummello Baita
 - 8.6. 8.6 - Lotto 3 Valori Omi - immobile di Contrada Giummello Baita

9. APE Loto 1 – Appartamento di contrada Figotto di Andolina

10. Ricevute pec e raccomandata
 - 10.1. Ricevute pec Custode
 - 10.2. Ricevute pec Creditore
 - 10.3. Ricevute pec Debitori

11. Rilievo Fotografico
 - 11.1. Rilievo fotografico Lotto 1
 - 11.2. Rilievo fotografico Lotto 2
 - 11.3. Rilievo fotografico Lotto 3
 - 11.4. Rilievo fotografico Lotto 4



Bene N° 1 - Appartamento - vi Belgio n. 20

| | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Canicattì (AG) - via Belgio n. 20 | | |
| Diritto reale: | Piena proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 772, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 | Superficie | 155,50 mq |
| Stato conservativo: | Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliari sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento nelle mura strutturali e di degrado delle superfici. | | |
| Descrizione: | L'abitazione si trova al terzo piano del fabbricato e vi si accede dalla scala condominiale con ingresso in via Belgio n. 20. È composta da una cucina, due servizi igienici, due ripostigli e una cabina armadio a servizio di una sola camera da letto, tutti collegati tra loro da un corridoio centrale. L'appartamento è dotato di tre prospetti liberi, ad eccezione del lato Est che non presenta affacci in quanto adiacente al vano scala e ad altra proprietà. L'appartamento è organizzato in due zone principali: la zona giorno che consta di un grande soggiorno del vano cucina ed un servizio igienico e la zona notte composta da due camere da letto, un servizio igienico e il ripostiglio. Ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno tutti i vani sono dotati di finestre e/o porte/finestre e serviti da balconi dotati di ringhiera in ferro. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | Sì | | |
| Stato di occupazione | Il bene è nella disponibilità del debitore Li Calzi L. che lo abita insieme alla sua famiglia. | | |

Bene N° 2 - Locale Magazzino - via Taliercio n. 12

| | | | |
|---|---|-------------------|-------|
| Ubicazione: | Canicattì (AG) - via G. Tralercio n. 12 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 772, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 54, Part. 772, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3 | Superficie | 42 mq |
| Stato conservativo: | Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliari sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento nelle mura strutturali e di degrado delle superfici. | | |
| Descrizione: | L'unità è ubicata al piano terra del lato Sud del fabbricato, ha forma quadrilatera, si presenta suddivisa in due porzioni con diversa utilizzazione superficie e ingresso. La porzione di maggiore dimensione ha superficie pari a 28,70 mq e a differenza della destinazione d'uso dell'unità viene utilizzata come locale residenziale mentre la porzione di minore dimensione ha una superficie pari a 7,30 mq e viene utilizzata come deposito. Il vano di accesso all'esterno è dotato di saracinesca mentre all'interno è presente una vetrata con struttura in alluminio dotata di due porte, una per ognuna delle due porzioni. La parte di maggiori dimensioni presenta un vano destinato a cucina/sala pranzo una camera da letto e un servizio igienico mentre la parte di minore dimensione è allo stato grezzo. Risulta presente un controsoffitto ad 2,50 m di altezza all'interno dell'intero magazzino. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | Sì | | |
| Stato di occupazione | Il bene è nella disponibilità del debitore [REDACTED] che lo utilizza insieme alla sua famiglia. | | |

ASTE GIUDIZIARIE

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Iscritto a Licata il 14/02/2019 - Reg. gen. 2416 - Reg. part. 163 - Importo: € 200,00 - A favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - Contro [REDACTED] - Formalità a carico della procedura Capitale: € 100,00 - Spese: € 88,30 - Interessi: € 11,70 - Percentuale interessi: 3,90 % - Rogante: Gagliano Calogera - Data: 11/02/2019 - N° repertorio: 11969 - N° raccolta: 8641

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.04.2023 emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 854/2023, trascritto il 17.05.2023 ai nn.9256/8011 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa con sede Licata (AG) e contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] che grava sugli immobili in oggetto

Formalità a carico della procedura.

