

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 Intervento

Codice fiscale: 03192350365- AVV. Federici P.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Riserve e Particolarità da segnalare	7
Criteri di formazione dei lotti	7
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità dei beni dal N° 3 al N° 36	13
Regime patrimoniale del debitore	13
Descrizione generale dell'intero fondo agricolo	13
Descrizione del bene n. 3 (magazzino)	14
Descrizione del bene n. 4 (appartamento)	14
Descrizione del fondo Agricolo - beni dal N° 5 al N° 36	14
Confini dell'intero fondo - beni dal N° 3 al N° 36	14
Consistenza dei beni dal N° 3 al N° 36	15
Cronistoria Dati Catastali dei beni dal N° 3 al N° 36	16
Dati Catastali - beni dal N° 3 al N° 36	17
Corrispondenza catastale relativa ai Beni N° 3 e N° 4 (fabbricato rurale)	19
Corrispondenza catastale relativa ai Beni dal N° 5 al N° 36 (Terreni)	20
Precisazione - beni dal N° 3 al N° 36	20
Patti - beni dal N° 3 al N° 36	20
Stato conservativo - Beni dal N° 3 al N° 4 (fabbricato rurale)	20
Stato conservativo - beni dal N° 5 al N° 36 (terreni)	20
Parti Comuni - dal N° 3 al N° 36	20
Servitù, censo, livello, usi civici - dal N° 3 al N° 36	20
Caratteristiche costruttive prevalenti - Beni N° 3 e N° 4	20
Caratteristiche costruttive del locale magazzino - Bene n. 3	21
Caratteristiche costruttive dell'appartamento - Bene n° 4	21
Stato di occupazione - beni dal N° 3 al N° 36	22
Provenienze Ventennali - beni dal N° 3 al N° 36	22
Formalità pregiudizievoli - beni dal N° 3 al N° 36	24
Normativa urbanistica - beni dal N° 3 al N° 36	25
Regolarità edilizia - beni N° 3 e N° 4	26
Certificato di agibilità o abitabilità - Beni n° 3 e n° 4	27

Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa – Beni n° 3 e n° 4.....	27
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità – Beni n° 3 e n° 4	28
Vincoli od oneri condominiali – Beni n° 3 e n° 4.....	28
Stima lotto 2 – Beni dal n° 3 al n° 36	28
Criteri di stima e metodo di valutazione.....	28
Stima degli immobili.....	29
Adeguamenti e correzioni di stima.....	29
Prezzo a base d’asta del lotto 2	29
Allegati	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E. – lotto 2.....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

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 [REDACTED]. 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 l, 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 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, 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 (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 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, 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;

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° 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 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 (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 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;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore precedente 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 precedente, 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 DAL N° 3 AL N° 36

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 compravendita dello 08/02/2018 - Repertorio n. 10692/7666 - Rogante Gagliano Calogera da Licata trascritto in suo favore in data 14/02/2018 ai n.n. 2229/1855.

Il diritto posto in vendita dei beni dal n. 3 al n. 36 corrisponde alla piena proprietà della quota di 1000/1000 intestata al debitore [REDACTED].

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FONDO AGRICOLO

I beni oggetto della vendita sono ubicati nel comune di Naro nella contrada denominata Figotto di Andolina a circa 6 km in direzione Nord Ovest rispetto al centro abitato, costituiscono un unico fondo agricolo in buona parte coltivato a vigneti che producono uva da tavola, comprensivo di un fabbricato rurale con tre elevazioni fuori terra, composto da un locale magazzino a piano terra (bene n. 3), un piccolo appartamento residenziale al piano primo comprensivo di un piano superiore delimitato dalla copertura e utilizzato in parte come residenziale e in parte come deposito (bene n. 4). Il fondo è raggiungibile percorrendo la SS 576 in direzione Favara e successivamente una strada interpodereale larga circa 3 m.

La zona è caratterizzata dalla presenza del lago San Giovanni, risulta morfologicamente e pedologicamente eterogenea, si distinguono terreni di natura alluvionale vertici e bruni. È circondata da basse colline con terreni molto fertili e tradizionalmente vocati alle colture frutticole quali l'uva Italia l'uva da mosto la pesca e l'albicocca. La zona ha carattere prettamente agricolo, risulta a traffico limitato e collegata al comune di Naro tramite strade vicinali in parte asfaltate e in parte sterrate, le cui carreggiate ostacolano in parte il doppio senso di marcia.

DESCRIZIONE DEL BENE N. 3 (MAGAZZINO)

L'unità è ubicata al piano terra, ha forma rettangolare, si compone di un grande e di un piccolo vano accessorio al di sotto del vano scala con accesso dal lato Est del fabbricato. L'unità ha una superficie netta pari a 56 mq e un'altezza interna pari a 3,20 m, si presenta completamente allo stato grezzo ed è utilizzata come deposito dell'attrezzatura agricola e delle scorte.

DESCRIZIONE DEL BENE N. 4 (APPARTAMENTO)

L'appartamento posto al piano primo ha forma rettangolare e una superficie netta pari a 62 mq si compone di un vano destinato a cucina/sala pranzo una camera da letto e un servizio igienico e un disimpegno. Dalla cucina si accede al vano scala che porta al piano superiore suddiviso per metà come residenziale con una camera da letto ed un servizio igienico e l'altra metà come deposito. Il piano primo ha un'altezza netta pari a 3 m mentre il piano superiore presenta sul lato Ovest un'altezza di circa 2,80 m e sul lato Est un'altezza di circa 1,20 m. Tutti i vani sono dotati di finestre e/o porte/finestre. Tutti i prospetti sono liberi e dotati di affaccio sul fondo agricolo. Al piano primo sono presenti inoltre due balconi dotati di ringhiera in ferro uno sul lato Est l'altro sul lato Ovest.

DESCRIZIONE DEL FONDO AGRICOLO - BENI DAL N° 5 AL N° 36

Il fondo agricolo ha forma irregolare, superficie catastale pari a 141.216 mq, giacitura in parte pianeggiante e in parte con lieve pendenza ed esposizione sia ad Est sia ad Ovest con quote sul livello del mare da 280 a 380 m.

Il fondo, secondo il fascicolo aziendale descritto nella perizia di giurata consegnata dal debitore, risulta coltivato per Ha 6.35 a vigneto per uva da tavola, Ha 1.54 a vigneto per uva da vino, Ha 0.95 Pescheto, Ha 0.87 Albicocchetto, Ha 0.15 Oliveto da olio, per una superficie complessiva di S.A.U. di Ha 10,61, mentre la rimanente superficie di Ha 3,51 risulta in parte incolta, in parte occupata dal vascone ed il resto tare.

All'interno del fondo insiste inoltre un vascone di accumulo acqua, in terra battuta, della capacità di invaso di mc.10.000 circa, ricadente sulle particelle 143 e 229 utilizzata per immagazzinare le acque d'irrigazione, fornite dal Consorzio di Bonifica, che per caduta servono le colture praticate.

CONFINI DELL'INTERO FONDO - BENI DAL N° 3 AL N° 36

L'intero fondo costituito dai beni dal. 3 al 36 confina a Nord con le particelle 48 51 178 231 102 79 e 101 ad Est con le particelle 182 119 124 126 128 130 133 209 136 137 145 147 e 152 a Sud con le particelle 213 163 226 198 197 196 195 161 160 95 192 69 68 e 70 a Ovest con strada interpoderale.

Beni N° 3 - Magazzino - Contrada Figotto di Andolina snc						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	56,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

Beni N° 4 - Appartamento- Contrada Figotto di Andolina snc						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	52,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone	34,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				65,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				65,50 mq		

Beni dal N° 5 al N° 36 - Fondo agricolo						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo Agricolo	141.216,00 mq	141.216,00 mq	1	141.216,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				141.216,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				141.216,00 mq		

Lo scrivente al fine di definire un criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima 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". 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);

- 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. Per quanto riguarda il fondo agricolo considerato che la superficie commerciale di un terreno non ha lo stesso significato di quella di un edificio, perché nel caso del terreno si parla di metratura totale, la stessa è stata determinata dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

CRONISTORIA DATI CATASTALI DEI BENI DAL N° 3 AL N° 36

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per i beni dal n. 3 al n. 36.

CATASTO FABBRICATI - BENE N° 3 - Magazzino		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dallo 08/02/2018 alla data di stima	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 258, Sub. 2, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 2, Cons. 56 mq Superficie catastale 62 mq, Rendita € 78,09, Piano terra
Dallo 05/07/2000 allo 08/02/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 258, Sub. 2, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 2, Cons. 56 mq Superficie catastale 62 mq, Rendita € 78,09, Piano terra
Dal 19/05/2000 Dallo 05/07/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 258, Sub. 2, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 2, Cons. 56 mq Superficie catastale 62 mq, Rendita € 78,09, Piano terra

CATASTO FABBRICATI - BENE N° 4 - Appartamento		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dallo 08/02/2018 alla data di stima	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 258, Sub. 3, Zc. 2, Cat. A3, Cl. 3, Cons. 3 vani Superficie catastale 76 mq, Rendita € 91,41, Piano primo
Dallo 05/07/2000 allo 08/02/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 258, Sub. 2, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 2, Cons. 56 mq Superficie catastale 62 mq, Rendita € 78,09, Piano terra
Dal 19/05/2000 Dallo 05/07/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 258, Sub. 2, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 2, Cons. 56 mq Superficie catastale 62 mq, Rendita € 78,09, Piano terra

CATASTO TERRENI - BENI N° 5 AL N° 36 - FONDO AGRICOLO		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dallo 08/02/2018 alla data di stima		Catasto Terreni Foglio 36 Part.lle: 103 142 143 144 154 179 185 193 206 207 228 229 233 245 246 247 248 257 52 53 54 56 57 58 59 60 61 62 63 64 66 67
Dal 05/07/2000 allo 08/02/2018		Catasto Terreni Foglio 36 part.lle 185, 233, 257, 54, 57, 58 e 60
Dal 22/03/2000 allo 08/02/2018		Catasto Terreni Foglio 36 part.lla 103
Dallo 19/09/2003 allo 08/02/2018		Catasto Terreni Foglio 36 part.lle 142, 154, 179, 59, 61
Dallo 19/09/2003 allo 08/02/2018		Catasto Terreni Foglio 36 part.lle 143, 144, 228 e 229
Dallo 08/02/2002 allo 08/02/2018		Catasto Terreni Foglio 36 part.lla 193
Dallo 08/02/2002 allo 08/02/2018		Catasto Terreni Foglio 36 part.lle 206, 207, 245(ex 54), 56, 62, 63 e 64
Dallo 03/09/2004 allo 08/02/2018		Catasto Terreni Foglio 36 part.lle 246, 247 e 248
Dallo 03/09/2004 allo 08/02/2018		Catasto Terreni Foglio 36 part.lle 52 e 53
Dal 31/01/2008 allo 08/02/2018		Catasto Terreni Foglio 36 part.lle 66 e 67

DATI CATASTALI - BENI DAL N° 3 AL N°36

CATASTO FABBRICATI - Beni dal n. 3 al n. 4											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Bene 3	36	258	2	2	C2	2	56 mq	62 mq	78,09 €	3 Terzo	
Bene 4	36	258	3	2	A3	3	3 vani	76 mq	91,41€	Terra	

CATASTO TERRENI - Beni dal n. 5 al n. 36										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Bene	Foglio	Part.	Zona Cens.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
Bene 5	36	103			Vigneto	1	01 64 90	264,01 €	85,16 €	

Bene 6	36	142			Pascolo/arb	3	00 05 30	0,68 €	0,27 €	
Bene 7	36	143		A B	Vigneto Incolto prod	1 2	00 50 00 00 49 40	80,05 € 0,51 €	25,82 € 0,26 €	
Bene 8	36	144			Pescheto	U	00 52 30	83,73 €	27,01 €	
Bene 9	36	154			Pescheto	U	00 20 70	33,14 €	10,69 €	
Bene 10	36	179			Vigneto	1	00 59 79	95,58 €	30,83 €	
Bene 11	36	185			Vigneto	1	00 46 50	74,45 €	24,02 €	
Bene 12	36	193		AA AB	Pascolo/arb Mandorleto	3 5	00 01 43 00 26 97	0,18 € 6,27 €	0,07 € 6,96 €	
Bene 13	36	206			Vigneto	1	00 86 70	138,81 €	44,78 €	
Bene 14	36	207		AA AB	Seminativo Vigneto	2 1	00 50 11 00 45 09	23,29 € 72,19 €	7,76 € 23,29 €	
Bene 15	36	228		AA AB	Frutteto Vigneto	1 1	00 07 35 00 00 45	0,72 € 0,72 €	3,80 € 0,23 €	
Bene 16	36	229		AA AB	Seminativo Pascolo	2 2	00 01 65 00 07 45	0,77 € 0,96 €	0,26 € 0,31 €	
Bene 17	36	233			Pascolo	2	00 19 40	2,50 €	0,80 €	
Bene 18	36	245			Vigneto	1	00 10 50	16,81 €	5,42 €	
Bene 19	36	246			Incolto pro	2	00 05 40	0,06 €	0,03 €	
Bene 20	36	247		AA AB	Seminativo Pascolo arb	2 3	00 22 62 00 00 78	10,51 € 0,10 €	3,50 € 0,04 €	
Bene 21	36	248			Frutteto Incolto Pro	2	00 01 11 00 04 29	1,78 € 0,04 €	0,57 € 0,02 €	
Bene 22	36	257			Vigneto	1	01 15 26	184,53 €	59,53 €	
Bene 23	36	52			Seminativo	2	00 37 30	17,34 €	5,78 €	
Bene 24	36	53		AA AB	Seminativo Vigneto	2 1	00 03 36 00 15 44	1,56 € 24,72 €	0,52 € 7,97 €	
Bene 25	36	54			Vigneto	1	00 31 00	49,63 €	16,01 €	
Bene 26	36	56			Vigneto	1	00 06 80	10,89 €	3,51 €	
Bene 27	36	57			Vigneto	1	01 18 20	189,24 €	61,05 €	
Bene 28	36	58			Pascolo	2	00 39 70	5,13 €	1,64 €	
Bene 29	36	59			Vigneto	1	00 56 00	89,66 €	28,92 €	
Bene 30	36	60			Vigneto	1	00 10 30	16,49 €	5,32 €	
Bene 31	36	61		AA AB	Pescheto Pascolo	2	00 01 61 00 24 89	2,58 € 3,21 €	0,83 € 1,03 €	
Bene 32	36	62		AA AB	Seminativo Vigneto	2 1	00 84 65 00 11 65	39,44 € 18,65 €	13,15 € 6,02 €	
Bene 33	36	63			Seminativo	2	00 07 60	3,3 €	1,18 €	

Bene 34	36	64		AA	Frutteto	1	00 00 26	0,42 €	0,13 €	
Bene 35	36	66		AB	Vigneto	3	00 00 14	0,22 €	0,07 €	
					Vigneto		00 49 60	51,23 €	20,49 €	
Bene 36	36	67			Vigneto	3	00 58 10	0,01 €		
								24,00 €		

CORRISPONDENZA CATASTALE RELATIVA AI BENI N° 3 E N° 4 (FABBRICATO RURALE)

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

- per il magazzino la realizzazione di una finestra sul lato Nord;
- per l'appartamento la realizzazione di una finestra nella cucina sul lato Nord e la realizzazione di un piano superiore adibito per metà ad uso residenziale e per metà ad uso deposito.

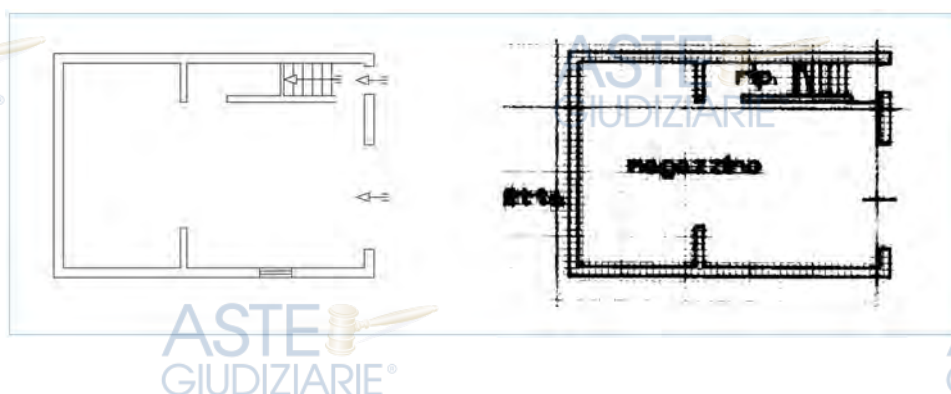


Figure 1 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e la Planimetria catastale (a dx).

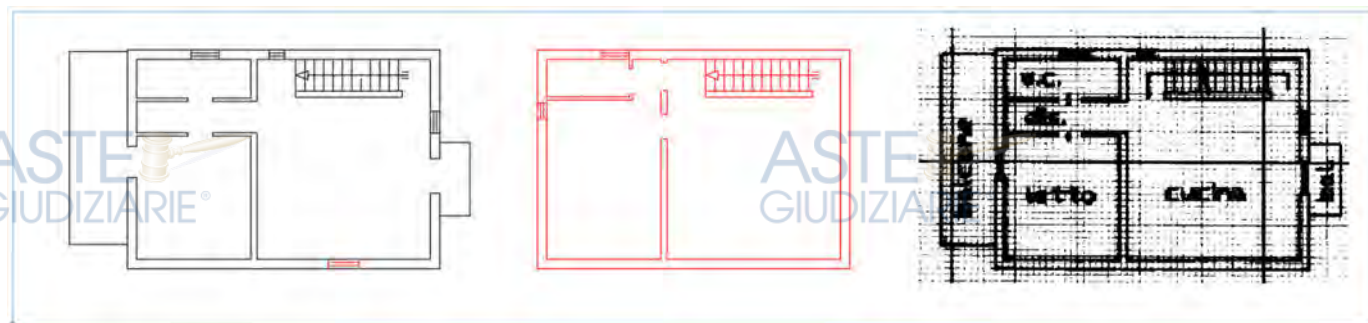


Figure 2 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx il piano primo e al centro piano secondo) e la Planimetria catastale (a dx piano primo).

Al fine di regolarizzare i beni sotto il profilo catastale occorre presentare sia per il magazzino (Bene 3) sia per l'appartamento (Bene 4) un aggiornamento DOCFA con causale “esatta rappresentazione” per denunciare le aperture delle due finestre previa regolarità urbanistica delle stesse;

La sopraelevazione non dovrà essere censita al Catasto fabbricati in quanto non è possibile procedere alla sua regolarizzazione urbanistica, come si meglio si chiarirà in seguito, e pertanto la stessa dovrà essere demolita.

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.

CORRISPONDENZA CATASTALE RELATIVA AI BENI DAL N° 5 AL N° 36 (TERRENI)

I dati catastali corrispondono con i dati rilevati dallo scrivente e con quanto presente nell'atto di pignoramento

PRECISAZIONE – BENI DAL N° 3 AL N° 36

Nessuna precisazione degna di nota.

PATTI – BENI DAL N° 3 AL N° 36

Nessun patto rilevato.

STATO CONSERVATIVO – BENI DAL N° 3 AL N° 4 (FABBRICATO RURALE)

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generali delle due unità immobiliari sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, ad eccezione:

- dei corpi pensili che si presentano considerevolmente ammalorati, presentano infatti quasi tutte le pignatte sfondellate i travetti in buona parte privi del copriferro in calcestruzzo e i ferri in stato di ossidazione;
- dei cordoli di collegamento che mostrano evidenti segni di distacco del calcestruzzo copriferro il quale risulta notevolmente deteriorato e in stato di disgregazione e i ferri sono in stato di ossidazione.

STATO CONSERVATIVO – BENI DAL N° 5 AL N° 36 (TERRENI)

L'intero fondo agricolo e le colture si presentano in buono stato e alla data di sopralluogo risultava coltivato dal debitore.

PARTI COMUNI – DAL N° 3 AL N° 36

Le parti comuni del fabbricato riguardano le strutture portanti, la copertura i prospetti e il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI – DAL N° 3 AL N° 36

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI – BENI N° 3 E N° 4

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante realizzata con setti murari in conci di tufo dello spessore di cm 30 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, la copertura è del tipo a falde inclinate con struttura in legno e manto di tegole del tipo marsigliese. Tutti i prospetti

si presentano allo stato grezzo con muratura a vista, le grondaie e i pluviali sono in PVC. La scala di collegamento è allo stato grezzo e le ringhiere di protezione dei corpi pensili sono in ferro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL LOCALE MAGAZZINO – BENE N. 3

Il magazzino del piano terra ha forma rettangolare si compone di un unico grande vano e di un piccolo vano accessorio al di sotto del vano scala con accesso dal lato Est del fabbricato, presenta una superficie netta pari a 56 mq ed un'altezza netta pari a 3,20 m. Internamente si presenta allo stato grezzo con pareti e solaio e pavimento privi di qualsiasi rifiniture. L'unità è dotata di un ampio ingresso principale carrabile e autonomo posto sul lato Est del fabbricato dotato di porta in ferro a 4 ante, un secondo piccolo vano di accesso che permette il collegamento con la il vano scala e di una finestra posta sul lato Nord dotata di due ante in ferro. L'unità risulta fornita di impianti elettrico sottotraccia funzionante e in buono stato di manutenzione realizzato con canalette in pvc per cui non conforme alla normativa vigente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO - BENE N° 4

L'appartamento al piano primo risulta rifinito e abitabile, la superficie utile netta dell'intera unità allo stato di fatto è di circa 22 mq al netto della superficie dei balconi e tramezzature con un'altezza utile pari a 3 m. 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, presentano 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 con piastrelle in ceramica. Il piano superiore presenta sul lato Ovest un'altezza pari a circa 2,80 m e sul lato Est un'altezza pari a circa 1,20 m. Nella parte più alta è presente una camera da letto e un servizio igienico, il soffitto presenta la struttura lignea a vista, le pareti rifinite con intonaco per civile abitazione tinteggiato ad accezione del servizio igienico che sono piastrellate fino ad una altezza di 1,60 m ed è dotato di wc e lavabo. Entrambi gli ambienti risultano finestrati. La parte più bassa del piano secondo è utilizzata come deposito ed è divisa dalla porzione residenziale da un tramezzo in muratura ed è accessibile tramite una piccola apertura. Questo vano presenta pareti e pavimento privi di rifiniture e il soffitto corrispondente con la struttura in legno del tetto.

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.

Le acque reflue vengono convogliate in una vasca settica di tipo Imhof. L'impianto idrico è alimentato da serbatoi di riserva posti a schiera nel piano secondo nella parte utilizzata a deposito che vengono riempiti con autobotti. L'acqua per caduta raggiunge l'alloggio. Non è presente l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico ad accumulo.

STATO DI OCCUPAZIONE – BENI DAL N° 3 AL N° 36

L'intero fondo Agricolo comprensivo del fabbricato rurale è nelle disponibilità del debitore [REDACTED] che lo coltiva in maniera diretta.

PROVENIENZE VENTENNALI – BENI DAL N° 3 AL N° 36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dallo 08/02/2018 alla data di stima	[REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gagliano Calogera	08/02/2018	10692	7666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	14/02/2018	2229	1855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Canicatti	14/02/2018	700 serie T	

Situazione prima dello 08/02/2018: Il fondo è stato venduto dalla [REDACTED], la Dante causa, era divenuta proprietaria delle predette unità immobiliari in forza dei seguenti titoli:

- A. i fabbricati censiti in catasto con il foglio di mappa 36 particella 258 sub 2 e sub 3 e gli appezzamenti di terreno censiti in catasto con il foglio di mappa 36 particelle 185, 233, 257, 54, 57, 58 e 60 per averli acquistati in forza dell'atto di compravendita del 05/07/2000 ai rogiti del notaio Silvio Scaglia da Agrigento, repertorio n° 21630, atto trascritto il 27/07.2000 ai nn 12942/11140. Detta compravendita avveniva da potere dei signori [REDACTED];
- B. il terreno censito in catasto con il foglio di mappa 36 particella 103, per averlo acquistata in forza dell'atto di compravendita del 22/03/2002 ai rogiti del notaio Giuseppina Comparato da Agrigento, repertorio n° 19002, atto trascritto il 09/04/2002 ai nn° 6100/5465, da potere dei signori [REDACTED];
- C. i terreni censiti in catasto con il foglio di mappa 36 particelle 142, 154, 179, 59, 61 per averli acquistate in forza dell'atto di compravendita del 19/09/2003 ai rogiti del notaio Giuseppina Comparato da Agrigento, repertorio n° 20563, atto trascritto il 19/09/2003 ai nn° 18740/16387. La compravendita avveniva da

potere del signor [REDACTED], al quale detti immobili erano a loro volta pervenuti nella maniera seguente:

- per la quota di $1\frac{1}{4}$ in forza di successione ereditaria legittima apertasi il 24.06.1987 in morte della signor [REDACTED], denuncia di successione n° 26 volume 149, che risulta trascritta il 07/04/1990 ai nn° 6409/5716;
- per la quota di 34 in forza di successione ereditaria legittima apertasi il 20/11/1996 in morte della signora [REDACTED], denuncia di successione n°569 volume 158 che risulta trascritta il 19/06/2004 ai nn° 15581/12073;

D. i terreni censiti in catasto con il foglio di mappa 36 particelle 143, 144, 228 e 229 per averli acquistati in forza dell'atto di compravendita del 19/09/2003 ai rogiti del notaio Giuseppina Comparato da Agrigento, repertorio n° 20563, atto trascritto il 19/09/2003 ai nn° 18739/16386. La compravendita avveniva da potere dei signori [REDACTED], i quali ne erano divenuti proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza di successione ereditaria testamentaria apertasi il 14/02/1996 in morte del signor [REDACTED]. Regolata da testamento pubblicato in Notar Giganti il 01/04/2003 e registrato a Agrigento l'08/04/2003 al n.1511, denuncia di successione n°579 volume E. F. 164/3 che risulta trascritta il 10/04/2008 ai nn° 9369/6760;

E. Il terreno censito in catasto al foglio di mappa 36 particella 136 per averla acquistato in forza dell'atto di compravendita dello 08/02/2002 ai rogiti del notaio Giuseppina Comparato da Agrigento, repertorio n° 18883, atto trascritto il 05/03/2002 ai nn° 4072/3662, da potere del signor [REDACTED];

F. I terreni censiti in catasto con il foglio di mappa 36 particelle 206, 207, 245(ex 54), 56, 62, 63 e 64 per averli acquistati in forza dell'atto compravendita del 03/09/2004 ai rogiti del notaio Giuseppina Comparato da Agrigento, repertorio n° 21940/8561, atto trascritto il 28.09.2004 ai nn° 23879/18443, da potere dei signori [REDACTED], ai quali dette unità immobiliari erano a loro volta pervenute nella maniera seguente:

- le particelle 206 e 207 del foglio di mappa 36 per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 10/10/1972 ai rogiti del notaio Filippo Giganti da Naro, repertorio n° 27396/9463 atto che risulta trascritto il 07/11/1972 ai nn° 18955/16983 da potere dei [REDACTED].
- le particelle 62, 63 e 64 del foglio di mappa 36 per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 04/05/1973 ai rogiti del notaio Filippo Giganti da Naro, repertorio n° 28015 atto che risulta trascritto il 21/05/1973 ai nn° 9639/8744 da potere del signor [REDACTED].
- le particelle 54 (oggi 245) e 56 del foglio di mappa 36 mediante l'atto di compravendita dell'01/08/1977 ai rogiti del notaio Filippo Giganti da Naro, repertorio n° 32195/12680, atto che risulta trascritto il

25/08/1977 ai nn° 13067/12011 da [REDACTED]

- G. i terreni censiti in catasto con il foglio di mappa 36 particelle 246, 247 e 248 per averle acquistate in forza dell'atto di compravendita del 03/09/2004 ai rogiti del notaio Giuseppina Comparato da Agrigento, repertorio n° 21940/8561, atto trascritto il 28/09/2004 ai nn° 23880/18444, da potere del signor [REDACTED], al quale erano pervenute per averle adottate mediante l'atto di divisione del 22/09/1971 ai rogiti del notaio Filippo Giganti da Naro repertorio n° 26291/8723, atto trascritto il 18/10/1971 ai nn° 17510/15499 con il quale si scioglieva la comunione con il signor [REDACTED]. Detta comunione si era generata in virtù dell'atto di compravendita del 16/01/1964 ai rogiti del notaio Filippo Giganti da Naro, repertorio n° 12166/3422, atto che risulta trascritto il 27/02/1964 ai nn° 4933/574 da potere del signor [REDACTED]
- H. i terreni censiti in catasto con il foglio di mappa 36 particelle 52 e 53 per averle acquistate in forza dell'atto di compravendita del 03/09/2004 ai rogiti del notaio Giuseppina Comparato da Agrigento, repertorio n° 21940/8561, atto trascritto il 28/09/2004 ai nn° 23881/18445, da potere della signora [REDACTED] alla quale erano a loro volta pervenute per averle ricevute in donazione mediante l'atto del 28/06/1965 ai rogiti del notaio di Filippo Giganti da Naro, repertorio n° 15635/4221 atto che risulta trascritto il 25/07/1965 ai nn° 13744/12624 da potere della signora [REDACTED];
- I. i terreni censiti in catasto con il foglio di mappa 36 particelle 66 e 67 per averle acquistate in forza dell'atto di compravendita del 31/01/2008 ai rogiti del notaio Giuseppina Comparato da Agrigento, repertorio n° 25886/11504, atto trascritto l'08/02/2008 ai nn° 3816/2555, da potere dei signori [REDACTED], ai quali dette particelle erano pervenute in forza dell'atto di compravendita del 25/07/1969 ai rogiti del notaio Filippo Giganti da Naro, repertorio n° 23920/7206, atto che risulta trascritto il 20/08/1969 ai nn° 13274/11709 da potere del signor [REDACTED].

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto:

- 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 DAL N° 3 AL N° 36

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 fondiario - Iscritto a Licata il 16/02/2018 - Reg. gen. 2308 - Reg. part. 195 - Montante: € 400,00 - A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede Siena - [REDACTED] - Capitale: € 200,00 - Spese: € 88,30 - Interessi: € 200.000 - Percentuale interessi: 3 % - Rogante: Gagliano Calogera - Data: 08/02/2018 - N° repertorio: 10693 - N° raccolta: 7667 - Formalità a carico della procedura.

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] che grava sugli immobili in oggetto.

Entrambe le Formalità sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA - BENI DAL N° 3 AL N° 36

L'area dove sono ubicati i beni in oggetto, secondo quanto certificato dal comune di Naro nel certificato di destinazione urbanistica *"Visto: il P.R.G. adottato con Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 12 del 20/05/2004, divenuto efficace per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78..."* ... *"fatte salve le variazioni dovute alle oggettive incongruenze planimetriche presenti tra le cartografie delle mappe catastali e dei vari strumenti urbanistici, sulle tavole del P.R.G. ricade in sub ZONA "El" ZONA AGRICOLA con le prescrizioni e le note sotto riportate"*.

"Resta salva l'osservanza delle prescrizioni, norme. ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal "Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento" adottato, ai sensi del D. Lgs. N 042/2004 e s.m.i. e del Regolamento di cui al R.D. ?101357/1940, con D.A. n07 del 29/07/2013 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana.

In virtù dell'art.3 del citato D.A. n.64/GAB del 30/09/2021, con cui è stato approvato il suddetto "piano paesaggistico", si applicano le misure di salvaguardia, in quanto le previsioni del medesimo PIANO PAESAGGISTICO sono cogenti per gli strumenti urbanistici e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difforme contenute nei medesimi strumenti urbanistici.

Il Terreno ricade in zona di vincolo IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. no 3267/23.

Le particelle n. 61 e 67 del foglio n. 36 e ricadono in "Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento — comma I, lett. g) del Piano Paesaggistico di cui sopra".

REGOLARITÀ EDILIZIA – BENI N° 3 E N° 4

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili è stato realizzato nel 1992 senza le prescritte autorizzazioni di legge e in data 01/10/1999 è stata presentata al fine di sanare l'abuso per i beni in oggetto la richiesta di condono edilizio registrata al protocollo generale del comune in pari data al n. 10977 ed al registro delle domande di concessione al n. 95. Successivamente il comune di Naro ha rilasciato in data 25/02/2000 per entrambi gli immobili la concessione edilizia in sanatoria n. 7/2000 ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della Legge del 28/02/1985 n. 47.

Dal confronto tra la restituzione grafica dei rilievi metrici e gli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo, che si riportano nelle figure 3 e 4, si evidenzia:

- per il magazzino risulta la realizzazione di una finestra sul lato Nord;
- per l'appartamento risulta la realizzazione di una finestra nella cucina sul lato Nord e la realizzazione di un piano superiore adibito per metà ad uso residenziale e per metà ad uso deposito.

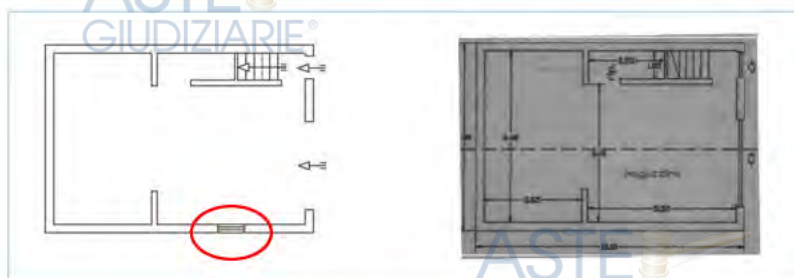


Figure 3 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx) e gli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo (a dx).

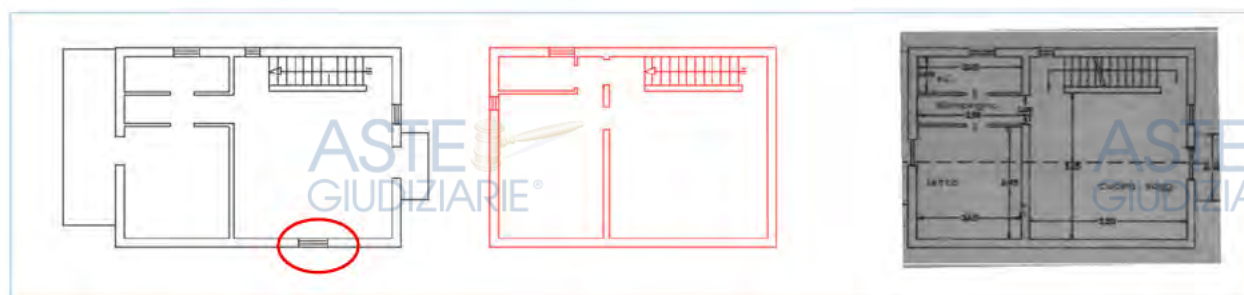


Figure 4 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx il piano primo e al centro piano secondo) e gli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo (a dx piano primo).

Non è possibile regolarizzare la sopraelevazione 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 Naro. Il prezario prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia (aggiornato ai sensi del c. 2 art. 26 D.L. n.50 del 17/05/2022) 2022 riporta al punto 1.3.3 un costo di 8,98 €/mc per la

“demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, ... e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km ...”. Tenuto conto che il volume complessivo della sopraelevazione, a cui deve essere detratto quello del torrino del vano scala, risulta paria a 132,48 mc si stima un costo di demolizione pari a 1.189,67€ che verrà detratta al valore stimato del bene.

Per regolarizzare la modifica al prospetto del fabbricato per la realizzazione delle finestre nelle due unità mantenendo, quindi, le opere in difformità rispetto a quanto previsto si dovrà presentare una S.C.I.A. tardiva in sanatoria, subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e dell'autorizzazione da parte dell'autorità di Bacino, 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 3.100,00 € così determinato:

- spese tecniche comprensive di oneri ed accessori circa € 2.000,00;
- sanzione € 1.000,00;
- diritti di segreteria € 100,00.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ – BENI N° 3 E N° 4

Il certificato di agibilità/abitabilità gli immobili in oggetto non risulta presente nel fascicolo depositato presso l'archivio del comune di Naro. 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 1.200 € che verrà sottratta al valore del lotto.

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE TECNICO/AMMINISTRATIVA – BENI N° 3 E N° 4

Le spese necessarie alla completa regolarizzazione tecnico/amministrativa dell'immobili sotto il profilo urbanistico/edilizio si valutano sommando gli importi sopra riportati per un totale di **5.489,67**. Tali spese saranno detratte al valore dell'immobile.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ – BENI N° 3 E N° 4

- L'appartamento descritto come Bene 4 (appartamento) è dotato di attestazione di prestazione energetica. L'attestazione redatta ha classificato l'immobile in classe "G" con indice di prestazione energetica globale $E_p = 293,738 \text{ Kwh/m}^2 \text{ anno}$;
- Il locale magazzino descritto come Bene 3 rientrando nella categoria C/2 non necessita di attestazione di prestazione energetica;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per entrambi i beni;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico per entrambi i beni;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico per entrambi i beni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI – BENI N° 3 E N° 4

Non vi sono spese condominiali in quanto gli immobili sono entrambi di proprietà del debitore. Le spese fisse per la gestione dell'immobile, quindi, risultano imputabili alle sole tassazioni ordinarie, quali I.M.U. (se dovuta), T.A.R.I. ecc... Le spese variabili di gestione comprendono i consumi di energia elettrica.

STIMA LOTTO 2 – BENI DAL N° 3 AL N° 36

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 sulla scorta delle prezzo convenuto ed accettato nell'atto di compravendita con il quale il debitore diveniva proprietario del bene (08/02/2018 – Repertorio n. 10692/7666 - Rogante Gagliano Calogera da Licata trascritto in suo favore in data 14/02/2018 ai n.n. 2229/1855).

Tale valore han consentito d'individuare quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del valore del fondo agricolo considerato:

- la difficoltà di individuare immobili all'attualità oggetto di compravendite con caratteristiche e consistenza di valore storico simili a quello che si deve stimare;
- che dalla data di acquisto del fondo ad oggi non si evidenziano apprezzabili variazioni nel mercato immobiliare di interesse;
- che il fondo dal 2018 ad oggi è stato coltivato dal debitore,

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

- lo stato colturale del fondo, la consistenza e lo stato del fabbricato rurale;
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo agronomico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione;

si è deciso attribuire al fondo il valore di 249.023,06 € stipulato nell'atto di compravendita rivalutato ad oggi.

Secondo i dati forniti dall'Istat il valore rivalutato è a pari a **298.827,67 €**.

Tale valore risulta, secondo l'esperienza della scrivente, consono e rappresentativo dell'intero fondo agricolo.

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 6.889,67 € 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 5.489,67 €.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

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.

Prezzo base asta = (298.827,67 € – 6.889,67) * 0,9 = 262.744,20 €

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 **262.744,20 €**.

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 13/09/2025

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 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 Tralerccio
 - 3.3.2. – Lotto 2 EDM Foglio 36 – Figotto di Andolina
 - 3.3.3. – Lotto3 EDM Foglio 12 – Giummelo Batia
 - 3.3.4. – Lotto 4 EDM Foglio 12 – Giummelo 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 Taliercio
 - 6.2. Lotto 1 – Disegni Cila Appartamento via Belgio e Magazzino vi a Taliercio
 - 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° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Naro (AG) – contrada Figotto di Andolina snc		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 258, Sub. 2, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 2, Cons. 56 mq Superficie catastale 62 mq, Rendita € 78,09, Piano T	Superficie	65,50 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale delle due unità immobiliari sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, ad eccezione: <ul style="list-style-type: none">- dei corpi pensili che si presentano considerevolmente ammalorati, presentano infatti quasi tutte le pignatte sfondellate i travetti in buona parte privi del copriferro in calcestruzzo e i ferri in stato di ossidazione;- dei cordoli di collegamento che mostrano evidenti segni di distacco del calcestruzzo copriferro il quale risulta notevolmente deteriorato e in stato di disgregazione e i ferri sono in stato di ossidazione.		
Descrizione:	L'unità è ubicata al piano terra, ha forma rettangolare, si compone di un grande e di un piccolo vano accessorio al di sotto del vano scala con accesso dal lato Est del fabbricato. L'unità ha una superficie netta pari a 56 mq e un'altezza interna pari a 3,20 m, si presenta completamente allo stato grezzo ed è utilizzata come deposito dell'attrezzatura agricola e delle scorte.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione	Il bene è nella disponibilità del debitore [REDACTED]		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Naro (AG) – contrada Figotto di Andolina snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 258, Sub. 3, Zc. 2, Cat. A3, Cl. 3, Cons. 3 vani Superficie catastale 76 mq, Rendita € 91,41, Piano primo	Superficie	66 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generali delle due unità immobiliari sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, ad eccezione: <ul style="list-style-type: none">- dei corpi pensili che si presentano considerevolmente ammalorati, presentano infatti quasi tutte le pignatte sfondellate i travetti in buona parte privi del copriferro in calcestruzzo e i ferri in stato di ossidazione;- dei cordoli di collegamento che mostrano evidenti segni di distacco del calcestruzzo copriferro il quale risulta notevolmente deteriorato e in stato di disgregazione e i ferri sono in stato di ossidazione. 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.		
Descrizione:	L'appartamento posto al piano primo ha forma rettangolare e una superficie netta pari a 62 mq si compone di un vano destinato a cucina/sala pranzo una camera da letto e un servizio igienico e un disimpegno. Dalla cucina si accede al vano scala che porta al piano superiore suddiviso per metà come residenziale con una camera da letto ed un servizio igienico e l'altra metà come deposito. Il piano primo ha un'altezza netta pari a 3 m mentre il piano superiore presenta sul lato Ovest un'altezza di circa 2,80 m e sul lato Est un'altezza di circa 1,20 m. Tutti i vani sono dotati di finestre e/o porte/finestre. Tutti i prospetti sono liberi e dotati di affaccio sul fondo agricolo. Al piano primo sono presenti inoltre due balconi dotati di ringhiera in ferro uno sul lato Est l'altro sul lato Ovest.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Il bene è nella disponibilità del debitore [REDACTED]		

Bene dal N° 5 al N° 36 - Fondo Agricolo

Ubicazione:	Naro (AG) - contrada Figotto di Andolina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Agricolo - Identificato al catasto Terren - Foglio 36, Part.lle: 103 142 143 144 154 179 185 193 206 207 228 229 233 245 246 247 248 257 52 53 54 56 57 58 59 60 61 62 63 64 66 67	Superficie	141.216,00 mq
Stato conservativo:	Buono e attualmente coltivato dal debitore		
Descrizione:	Il fondo agricolo ha forma irregolare, superficie catastale pari a 141.216 mq, giacitura in parte pianeggiante e in parte con lieve pendenza ed esposizione sia ad Est sia ad Ovest con quote sul livello del mare da 280 a 380 m. Il fondo, secondo il fascicolo aziendale descritto nella perizia di giurata consegnata dal debitore, risulta coltivato per Ha 6.35 a vigneto per uva da tavola, Ha 1.54 a vigneto per uva da vino, Ha 0.95 Peschetto, Ha 0.87 Albicocchetto, Ha 0.15 Oliveto da olio, per una superfice complessiva di S.A.U. di Ha 10,61, mentre la rimanente superficie di Ha.3,51 risulta in parte incolta, in parte occupata dal vascone ed il resto tare. All'intero del fondo insiste inoltre un vascone di accumulo acqua, in terra battuta, della capacità di invaso di mc.10.000 circa, ricadente sulle particelle 143 e 229 utilizzata per immagazzinare le acque d'irrigazione, fornite dal Consorzio di Bonifica, che per caduta servono le colture praticate		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Il bene è nella disponibilità del debitore [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Iscritto a Licata il 16/02/2018 - Reg. gen. 2308 - Reg. part. 195 - Montante: € 400,00 - A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede Siena - Contro [REDACTED] - Capitale: € 200,00 - Spese: € 88,30 - Interessi: € 200.000 - Percentuale interessi: 3 % - Rogante: Gagliano Calogera - Data: 08/02/2018 - N° repertorio: 10693 - N° raccolta: 7667 - Formalità a carico della procedura.

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.
Formalità a carico della procedura