

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 3	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità dei beni del lotto 3	12
Regime patrimoniale dei beni	12
Descrizione generale del fondo	13
Descrizione del bene n. 37 (magazzino)	13
Descrizione dei - beni dal N° 38 al N° 52 (fondo Agricolo)	13
Confini dell'intero fondo - beni dal N° 37 al N° 52	13
Consistenza dei beni dal N° 37 al N° 52	14
Cronistoria Dati Catastali dei beni dal N° 37 al N° 52	15
Dati Catastali - beni dal N° 37 al N° 52	16
Corrispondenza catastale relativa al Beni N° 37	17
Precisazione - beni dal N° 37 al N° 52	18
Patti - beni dal N° N° 37 al N° 52	18
Stato conservativo - Bene N° 37 (magazzino)	18
Stato conservativo - dal N° N° 38 al N° 52 (Fondo agricolo)	18
Parti Comuni - dal N° 37 al N° 52	18
Servitù, censo, livello, usi civici - dal N° 37 al N° 52	18
Caratteristiche costruttive prevalenti - Bene N° 37	18
Stato di occupazione - beni dal N° 37 al N° 52	19
Provenienze Ventennali - beni dal N° 37 al N° 52	19
Formalità pregiudizievoli - beni dal N° 37 al N° 52	21
Normativa urbanistica - beni dal N° 37 al N° 52	22
Regolarità edilizia - bene N° 37	22
Certificato di agibilità o abitabilità - Bene n° 37	23
Spese per la regolarizzazione tecnico/amministrativa - Bene n° 37	24
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità - Bene n° 37	24
Vincoli od oneri condominiali - Bene n° 37	24
Stima lotto 3 - Beni dal n° 37 al n° 52	24
Criteri di stima e metodo di valutazione	24

Stima degli immobili.....	25
Precisazioni di stima – bene n° 50 e n° 51 – Valutazione delle quote indivise	27
Adegamenti e correzioni di stima.....	28
Prezzo a base d’asta del lotto 3	28
Allegati	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E. – lotto 3.....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

Con ordinanza del 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 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, 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 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, 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° 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;

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 DEL LOTTO 3

- Gli immobili compresi nel presente Lotto di vendita e indicati come **beni dal n. 37 al n. 48 e il bene n. 50**, appartengono al debitore [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1000/1000 in forza dell'atto di divisione del 30/07/2013 ai rogiti del notaio Abbruscato Salvatore da Canicattì, repertorio n° 61980/21102, atto che risulta trascritto il 05.08.2013 ai nn° 14496/11909.
- L'immobile indicato come **bene 51**, appartiene al debitore [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 30/07/2013 ai rogiti del notaio Abbruscato Salvatore da Canicattì, repertorio n° 61980/21102, atto che risulta trascritto il 05/08/2013 ai nn° 14497/11910.
- L'immobile indicato come **bene 52**, appartiene al debitore [REDACTED] per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 28/09/2001 ai rogiti del notaio Silvio Scaglia da Agrigento, repertorio n° 22775, atto che risulta trascritto il 26/10/2001 ai nn° 18186/16183.

REGIME PATRIMONIALE DEI BENI

Nel certificato di stato civile del debitore [REDACTED] richiesto dallo scrivente non risultano annotazioni sul regime patrimoniale pertanto, considerato che la data del matrimonio 27/07/1979 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.

In beni dal n. 37 al n. 50 e il bene n. 53 dovranno essere considerati in piena proprietà del debitore in quanto acquistati prima della data di matrimonio e pervenuti per successione legittima, mentre i beni n 52 e n 53 dovranno essere considerati in piena proprietà del debitore per le quote spettati e in regime della comunione legale.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FONDO

I beni oggetto della vendita sono ubicati nel comune di Naro nella contrada denominata Giummello Batia a circa 10 km in direzione Nord rispetto al centro abitato, costituiscono un unico fondo agricolo all'interno del quale è coltivato un pereto al secondo anno di età, comprensivo di un fabbricato rurale con due elevazioni fuori terra, composto da un locale magazzino a piano terra (bene n. 37) e da una sovrastante struttura precaria chiusa su tre lati realizzata con dei profilati in ferro scatolare chiusa con lastre di lamiera grecata.

Il fondo è raggiungibile dal comune di Naro percorrendo la via Porta vecchia verso la ex ferrovia Naro Canicattì e immettendosi poi sulla SS 410, la SP 78 (via Sen. S. Sammartino) e successivamente una su strada interpodereale larga circa 3 m posta a destra della SP 78. La zona è caratterizzata dalla presenza del lago San Giovanni, risulta morfologicamente e pedologicamente eterogenea dove si distinguono terreni di natura calcaree con una massiva presenza di roccia affiorante. 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. 37 (MAGAZZINO)

L'unità è ubicata al piano terra, ha forma rettangolare, si compone di un grande vano con accesso dal lato Sud del fabbricato. L'unità ha una superficie netta pari a 49 mq e un'altezza interna pari a 3,40 m, si presenta completamente allo stato grezzo ed è utilizzata come deposito dell'attrezzatura agricola e delle scorte. Sul solaio di copertura è presente una struttura precaria realizzata con dei profilati in ferro scatolare e chiusa su tre lati con lastre di lamiera grecata e tetto a falde utilizzata come deposito dell'attrezzatura agricola e delle scorte.

DESCRIZIONE DEI - BENI DAL N° 38 AL N° 52 (FONDO AGRICOLO)

Il fondo agricolo ha forma irregolare, superficie catastale pari a 5.878 mq, giacitura in pendenza ed esposizione a Sud con quote sul livello del mare da 490 a 530 m. Risulta presente un pereto di circa 2 anni di età impiantato all'interno delle particelle 90 370 375 e 403 mentre le rimanenti particelle sono incolte.

CONFINI DELL'INTERO FONDO – BENI DAL N° 37 AL N° 52

- La particella 93 confina a Nord con la part. 387 a Est con le part. 39 e 396 a sud con la part. 394 e a Ovest con la part. 71;
- La particella 93 confina a Nord con la part. 150 a Est con la part. 180 a Sud e a Ovest con la part. 386;
- Il rimanente fondo confina a Nord con le part. 121 e 214 a Est con le part. 412 400 406 381 369 a con la part. 108 e a Ovest con le part. 108 374 396 315.

Beni N° 37 - Magazzino						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	49,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				57, mq		

Beni dal N° 38 al N° 52 - Fondo Agricolo						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo Agricolo	5.878,00 mq	5.878,00 mq	1	5.878,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5.878,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				5.878,00 mq		

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

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


La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta restituzione grafica del rilievo metrico e della planimetria catastale. 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° 37 AL N° 52

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per i beni dal n. 37 al n. 52.

Catasto fabbricati - BENE N° 37 - Magazzino		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2013 alla data di stima	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 315, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 1, Cons. 49 mq Superficie catastale 60 mq, Rendita € 88,20, Piano terra
Dal 24/07/2009 al 30/07/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 315, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 1, Cons. 49 mq Superficie catastale 60 mq, Rendita € 88,20, Piano terra
Dallo 02/02/1990 al 24/07/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 315, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 1, Cons. 49 mq Superficie catastale 60 mq, Rendita € 88,20, Piano terra. Costituzione del 24/11/2000 Pratica n. 196932 in atti dal 24/11/2000 COSTITUZIONE (n. 2241.1/2000)
Precisazioni per il periodo Dallo 02/02/1990 al 24/07/2009	L'unità immobiliare distinta in catasto nel Foglio di mappa 12 Particella 315 del Comune di Naro (AG) deriva dalla soppressione e fusione delle particelle 309 (ex 74) e 314 (ex 75) giusta variazione catastale del 12.10.2000 Pratica n.153942 in atti dal 12.10.2000 (n.153942.1/2000).	

CATASTO TERRENI - BENI DAL N° 38 AL N° 50 e BENE 52 - FONDO AGRICOLO		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2013 alla data di stima	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 12 Part.lle: 370 375 398 399 400 401 403 404 405 407 409 90 318
Dal 24/07/2009 al 30/07/2013	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 12 Part.lle: 370 375 398 399 400 401 403 404 405 407 409 90 318

Dallo 02/02/1990 al 24/07/2009		Catasto Terreni Foglio 12 Part.lle: 370 375 398 399 400 401 403 404 405 407 409 90 318
Precisazioni per il periodo Dallo 02/02/1990 al 24/07/2009	<ul style="list-style-type: none"> L'unità immobiliare distinta in catasto nel Foglio di mappa 12 Particella 375 del Comune di Naro (AG) deriva dalla soppressione della particella 122 giusta frazionamento del 26.04.2011 Pratica n. AG0120105 in atti dal 26.04.2011; Le unità immobiliari distinte in catasto nel Foglio di mappa 12 Particelle 398, 399, 400, 401, 403 e 404 del Comune di Naro (AG) derivano dalla soppressione della particella 308 (ex 74) giusta presentazione del tipo mappale del 12.10.2000 Pratica n.153942 in atti dal 12.10.2000 (n.153942.1/2000). L'unità immobiliare distinta in catasto nel Foglio di mappa 12 Particella 370 del Comune di Naro (AG) deriva dalla soppressione della particella 89 giusta frazionamento del 26.04.2011 Pratica n. AG0120105 in atti dal 26.04.2011. Le unità immobiliari distinte in catasto nel Foglio di mappa 12 Particelle 405, 407 e 409 del Comune di Naro (AG) derivano dalla soppressione della particella 311 (ex 317 ex 75) giusta presentazione del tipo mappale del 12.10.2000 Pratica n.153942 in atti dal 12.10.2000 (n.153942.1/2000). 	

CATASTO TERRENI - BENE N° 51 (PART. 393) - FONDO AGRICOLO		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2013 alla data di stima		Catasto Terreni Foglio 12 Part.lla: 393
Dal 23/06/1981		Catasto Terreni Foglio 12 Part.lla: 393

DATI CATASTALI - BENI DAL N° 37 AL N° 52

CATASTO FABBRICATI - Bene 37 Magazzino												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Bene 37	12	315		2	C2	1	49 mq	60 mq	58,20 €	Terra		

CATASTO TERRENI - Beni dal n. 38 al n. 52

Dati identificativi			Dati di classamento							
Bene	Foglio	Part.	Zona Cens.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
Bene 38	12	370			Seminativo	4	00 11 45	2,37 €	0,47 €	
Bene 39	12	375			Seminativo	4	00 16 78	3,47 €	0,69 €	
Bene 40	12	398			Mandorleto	5	00 00 05	0,01 €	0,01 €	
Bene 41	12	399			Mandorleto	5	00 00 05	0,01 €	0,01 €	
Bene 42	12	400			Mandorleto	5	00 00 15	0,03 €	0,03 €	
Bene 43	12	401			Mandorleto	5	00 00 62	0,14 €	0,16 €	
Bene 44	12	403			Mandorleto	5	00 11 20	2,60 €	2,89 €	
Bene 45	12	404			Mandorleto	5	00 00 05	0,01 €	0,01 €	
Bene 46	12	405			Uliveto	2	00 00 45	0,26 €	0,16 €	5,878
Bene 47	12	407			Uliveto	2	00 03 60	2,05 €	1,30 €	
Bene 48	12	409			Uliveto	2	00 00 05	0,03 €	0,03 €	
Bene 50	12	90			Area rurale		00 00 28	0,00 €	0,00 €	
Bene 51	12	393			Seminativo	4	00 12 05	2,49 €	0,50 €	
Bene 52	12	318			Mandorleto	5	00 02 00	0,46 €	0,52 €	

CORRISPONDENZA CATASTALE RELATIVA AL BENI N° 37

Dal confronto tra planimetria catastale e restituzione grafica dei rilievi metrici, figure 1, si evidenzia la realizzazione di un muro sul lato Nord del fabbricato e la realizzazione di una sopraelevazione in struttura precaria adibita ad uso deposito.



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

Al fine di regolarizzare i beni sotto il profilo catastale occorre presentare per il magazzino (Bene 37) un aggiornamento DOCFA con causale "diversa distribuzione dei vani interni" per denunciare per denunciare la nuova distribuzione dei vani previa regolarità urbanistica dello stesso. 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 700 € comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali la quale verrà detratta al valore stimato del bene.

PRECISAZIONE – BENI DAL N° 37 AL N° 52

Nessuna precisazione degna di nota.

PATTI – BENI DAL N° 37 AL N° 52

Nessun patto rilevato.

STATO CONSERVATIVO – BENE N° 37 (MAGAZZINO)

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale delle due unità immobiliari sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, ad eccezione dei corpi pensili che si presentano i travetti in buona parte privi del copriferro in calcestruzzo e i ferri in stato di ossidazione.

STATO CONSERVATIVO – DAL N° 38 AL N° 52 (FONDO AGRICOLO)

Il bene e le colture si presentano in buono stato e alla data di sopralluogo risultava coltivato dal debitore.

PARTI COMUNI – DAL N° 37 AL N° 52

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI – DAL N° 37 AL N° 52

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI – BENE N° 37

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 a terrazza. Il magazzino ha forma rettangolare si compone di un unico grande vano, 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 Sud del fabbricato dotato di porta in ferro a tre ante, e di due finestre una posta sul lato Sud e una sul lato Ovest dotate entrambe di anta in ferro. La sopraelevazione ha accesso separato e presenta una struttura precaria realizzata con dei profilati in ferro scatolare e chiusa su tre lati con lastre di lamiera grecata e tetto a falde. Tutti i prospetti si presentano allo stato grezzo con muratura a vista, le grondaie e i pluviali sono in PVC.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE – BENI DAL N° 37 AL N° 52

L'intero fondo Agricolo comprensivo del fabbricato rurale è nelle disponibilità del debitore Li Calzi L.

PROVENIENZE VENTENNALI – BENI DAL N° 37 AL N° 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2013 alla data di stima		Atto di Donazione – Divisione e Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Abbruscato Salvatore	30/07/2013	61980	21102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	05/08/2013	14496	11909

Situazione prima dello 30/07/2013 dei beni dal n. 37 al n. 48 e bene 50: con il sopracitato atto si scioglieva la comunione con i signori [REDACTED]

[REDACTED]. Detta comunione si era generata nella maniera seguente:

- A. In data 02/02/1990 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora [REDACTED], denuncia n° 328 volume 157 la quale risulta trascritta il 15/05/1992 ai nn° 9636/8376. Nell'asse ereditario c'erano tra le altre le particelle 74 (oggi 398, 399, 400, 401, 403, 404) e 122 (oggi 375) del foglio di mappa 12 per la piena proprietà, devolute al coniuge [REDACTED] per la quota di 10/15 e ai figli: [REDACTED] per la quota di 1/15 ciascuno in piena proprietà.

B. Successivamente, in data 24/07/2009 si apriva la successione ereditaria legittima in morte [REDACTED], denuncia n° 44 volume 191 la quale risulta trascritta il 19/01/2010 ai nn° 1160/958. L'asse ereditario risultava composto anche da:

- le particelle 122 (oggi 375), 308 ex 74 (398, 399, 400, 401, 403, 404) e 315 cespite n°50 (ex 74 e 75) per la quota 1/3 devolute ai figli: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/15 ciascuno in piena proprietà;
- la particella 89 (oggi 370), le particelle 317 ex 75 (oggi 405, 407 e 409) e la particella 90 per l'intera piena proprietà devolute ai 5 figli sopra menzionati per la quota di 1/5 ciascuno in piena proprietà.

C. Ed infine in data 30/07/2013 mediante l'atto di donazione ai rogiti del notaio Salvatore Abbruscato repertorio n° 61980/21102, trascritto il 05/08/2013 ai nn°14495/11908 la predetta [REDACTED]

[REDACTED] dona ai fratelli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], tra le altre, la quota di 1/5 delle unità immobiliari censite in catasto con il foglio di mappa 12 particelle 315 (ex 74 e 75), 370 (ex 89), 375 (ex 122), 398, 399, 400, 401, 403, 404(tutte ex 308 ex 74), 405, 407, 409 (ex 317 ex 75) e 90.

La de cuius [REDACTED] proprietaria delle originarie particelle 74 e 122 del f. di mappa 12, per averle acquistate con l'atto di compravendita del 06/11.1963 ai rogiti del notaio Giorgio Zalapì, atto che risulta trascritto il 30/11/1963 ai nn° 22157/20928 da potere del signor [REDACTED].

Il de cuius [REDACTED] era divenuto proprietario delle originarie particelle 89, 75 e 90 del foglio di mappa 12, per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 06/11/1963 ai rogiti del notaio Giorgio Zalapì da Canicattì, atto che risulta trascritto il 30/11/1963 ai nn° 22156/20927 da potere del signor [REDACTED].

Situazione prima dello 30/07/2013 del bene 51: La particella 393 appartiene al debitore [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, per averla acquistata mediante l'atto di compravendita del 30/07/2013 ai rogiti del notaio Abbruscato Salvatore da Canicattì, repertorio n° 61980/21102, atto che risulta trascritto il 05/08/2013 ai nn° 14497/11910, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED] i quali a loro volta ne erano divenuti proprietari in forza dell'atto di compravendita del 23/06/1981 ai rogiti del notaio Vincenzo Lentini da Canicattì, repertorio n° 12357, atto che risulta trascritto il 25/06/1981 ai nn° 10694/9489 da potere del signor [REDACTED].

Situazione prima dello 30/07/2013 del bene 52: La particella 318 appartiene al debitore [REDACTED] per la quota dell'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per averla acquistata mediante l'atto di compravendita del 28/09/2001 ai rogiti del notaio Silvio Scaglia da Agrigento, repertorio n° 22775, atto che risulta trascritto il 26/10/2001 ai nn°18186/16183 da potere del signor [REDACTED].

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di vendita all'interno del lotto n. 3:

- 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° 37 AL N° 52

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 - 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 i signori [REDACTED] che grava sugli immobili in oggetto

Entrambe le Formalità sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA – BENI DAL N° 37 AL N° 52

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. Tutte le particelle del foglio 12 ricadono in "Aree e siti di interesse archeologico – di cui all'art. 142 comma 1. Lett. m" del Piano paesaggistico di cui sopra".*

REGOLARITÀ EDILIZIA – BENE N° 37

Il fabbricato è stato realizzato senza le prescritte autorizzazioni di legge e in data 29/10/1997 è stata presentata al fine di sanare l'abuso per il bene in oggetto la richiesta di condono edilizio registrata al protocollo generale del comune in pari data al n. 1297 ed al registro delle domande di concessione al n. 100. Successivamente il comune di Naro ha rilasciato in data 10/02/1999 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 nella figura 2, si evidenzia la realizzazione di un muro sul lato Nord del fabbricato, la demolizione dei muri che delimitavano il vano posto sul lato Sud e la sopraelevazione di un altro piano realizzato con una struttura precaria in lamiera.



Figure 2 – Confronto tra la restituzione grafica dello stato dei luoghi (a sx il p Terra e la sopraelevazione) e gli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo (a dx piano Terra).

Non è possibile regolarizzare la sopraelevazione in quanto le caratteristiche dimensionali non rispettano le condizioni minime indicate nel Regolamento tipo unico edilizio regionale recepito dal comune di Naro. Data la tipologia di struttura con cui è realizzata la sopraelevazione si stima per la sua demolizione si stima una spesa a corpo pari a **800 €**, 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, che verrà detratta al valore stimato del bene. Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche relative ai tramezzi dell'appartamento, 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 – BENE N° 37

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 – BENE N° 37

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 **4.100 €**. Tali spese saranno detratte al valore dell'immobile.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ – BENE N° 37

- 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 – BENE N° 37

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

STIMA LOTTO 3 – BENI DAL N° 37 AL N° 52

CRITERI DI STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

Il valore complessivo del lotto verrà ricercato come somma: del valore del terreno in funzione delle qualità colturali e del valore del fabbricato rurale, a tale valore verranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistiche e catastali.

Dalle indagini di mercato, per la suddetta area, non sono scaturiti dati sufficienti e attendibili tali da consentire una comparazione diretta per tale motivo la valutazione del terreno in oggetto si basa sui dati reperiti presso l'Osservatorio dei valori agricoli pubblicati da Exeo edizione 2021 per la provincia di Agrigento e nel comune di Naro verificati tramite indagine presso gli operatori immobiliari locali mentre per il fabbricato rurale si è proceduto alla stima secondo un raffronto analitico sulla scorta delle seguenti fonti di informazione:

- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- prezzi di vendita (€/mq) di beni con caratteristiche analoghe presenti nel segmento di mercato a cui gli immobili appartengono ricavati dalle quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it/>;

Tali valori consentiranno d'individuare, con metodo analitico e di merito, il valore che con maggiore attendibilità rappresenta quello venale di libero mercato sia dell'intero bene sia delle quote del debitore dei i beni in cui risulta comproprietario nell'effettivo stato uso e manutenzione.

Terreno. I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari e di larga massima. Al fine di adeguare tali valori al bene in esame occorre effettuare una valutazione puntuale adoperando dei parametri di merito che tengano conto delle principali variabili agronomiche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.). Note le caratteristiche tecniche specifiche del fondo è possibile ricavare il più probabile valore di mercato nell'ambito dell'intervallo minimo e massimo fornito dall'Osservatorio adeguato a tali caratteristiche applicando la seguente formula multiparametrica di tipo moltiplicativo

$$\text{Valore fondo} = V_{\max} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \dots \times K_n$$

dove V_{\max} rappresenta il valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura in un determinato ambito territoriale mentre K_i rappresenta il coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno in esame. Il più probabile valore di mercato €/mq viene calcolato, quindi, come prodotto tra il valore massimo indicato e il parametro correttivo, quest'ultimo calcolato come prodotto dei coefficienti numerici di merito considerati.

L'osservatorio per il comune di Naro individua i seguenti valori immobiliari min e max in condizioni ordinarie riportati nella tabella 1.

Tabella 1: Valori agricoli in funzione delle qualità colturali – comune di Naro

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A089A	4.300	9.000
Orto	A089A	14.000	29.000
Orto irriguo	A089A	12.000	26.000
Frutteto	A089C	16.000	37.000
Vigneto	A089B	16.000	60.000
Uliveto	A089H	9.000	23.000
Pascolo	A089G	1.400	2.700
Agrumeto	A089I	10.000	30.000
Mandorleto	A089H	9.000	23.000
Pistacchieto	A089E	7.000	14.000
Ficodindieto	A089E	5.000	10.000
Incolto sterile	A089E	500	1.000
Sommacheto	A089E	1.000	2.000

L'intero fondo si estende su una superficie catastale pari a 5.878 mq di cui, diversamente dal quanto risulta in catasto, su una superficie complessiva pari 3.500 mq risulta impiantato un pereto di circa 2 anni di età

comprendendo le particelle 90 370 375 e 403 e la rimanente superficie di 2.378 mq risulta essere incolta assimilabile alla qualità di coltura pascolo della tabella 1.

I dati da dell'Osservatorio da utilizzare saranno quindi quelli riferiti alle qualità colturali Frutteto e Pascolo. Conoscendo le caratteristiche agronomiche/ambientali del terreno, possiamo ricavare utilizzando i parametri indicati nella tabella 2 i coefficienti correttivi da applicare ai rispettivi valori delle due colture.

Tabella 2: calcolo coefficiente correttivo

Variabile	Giudizio Agronomico Frutteto			Giudizio Agronomico Pascolo		
	OTTIMA 1	BUONA 0,975	DISCRETA 0,95	OTTIMA 1	BUONA 0,975	DISCRETA 0,95
Fertilità			0,95			0,95
esposizione	1,00				0,975	
Giacitura		0,975			0,975	
Età piante						
Densità piante						
Risorsa irrigua						
Accesso		0,975		1		
Vie di comunicazione			0,95		0,975	
Ubicazione			0,95		0,975	
Forma	1,00				0,975	
Coefficiente K		0,81				0,84

Il valore del terreno è dato dalla somma dei prodotti tra le superfici delle colture, i rispettivi valori massimi indicati dall'Osservatorio e rispettivi coefficienti correttivi

$$\text{Valore Frutteto} = 3.500 \text{ mq} (3,7 \text{ €/mq} * 0,81) = 10.489,50 \text{ €}$$

$$\text{Valore Pascolo} = 2.378 \text{ mq} (0,27 \text{ €/mq} * 0,84) = 539,33 \text{ €}$$

$$\text{Valore terreno} = 10.489,50 \text{ €} + 539,33 \text{ €} = 11.028,83 \text{ €}$$

Fabbricato rurale. Dall'indagine effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate si è riscontrato che il fabbricato ricade nella fascia omogena dell'OMI "periferica R1", per la quale i valori relativi al secondo semestre dell'anno 2024 oscillano fra 300 e 450 €/mq.

Le quotazioni immobiliari di zona presenti nella banca dati del sito <https://borsinoimmobiliare.it> per magazzini oscillano fra 188 e 327 €/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 di conservazione dell'immobile;
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione;

secondo quanto riscontrato, appare opportuno applicare alla stima del fabbricato rurale un valore unitario pari a 300 €/mq.

Tale parametro risulta, secondo l'esperienza della scrivente, consono e rappresentativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate nella descrizione.

Il valore del bene si ricava moltiplicando il valore unitario per le superficie commerciale

$$\text{Valore Fabbricato} = 57 \text{ mq} * 300 \text{ €/mq} = 17.100 \text{ €}$$

Valore Fondo Agricolo. Il valore dell'intero lotto è pari alla somma dei valori delle colture e del fabbricato rurale sopra stimati, ovvero

$$\text{Valore intero lotto} = 11.028,83 \text{ €} + 17.100 \text{ €} = 28.128,23 \text{ €}$$

PRECISAZIONI DI STIMA – BENE N° 50 E N° 51 – VALUTAZIONE DELLE QUOTE INDIVISE

Considerato che il diritto reale del pignoramento:

- per la particella 393 (bene 51) consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1/4 in comunione legale;
- per la particella 318 (bene 52) consiste nell'intera piena proprietà della quota 1/1 in comunione legale;

si è proceduto a calcolare il valore di entrambi i beni in funzione delle singole quote degli intestatari e dividere ulteriormente il valore della quota del debitore per due per tenere conto della comunione legale. I valori delle quote delle due particelle intestate a terze parti verranno detratti dal valore della stima mantenendo così il solo valore della quota del debitore.

L'esperto precisa, a suo parere, che le quote riferite alle particelle 393 e 318 in titolarità dell'esecutato non sono suscettibili di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alle stesse quote.

Le particelle 393 e 318 presentano rispettivamente superfici pari a 1.205 mq e 200mq ed entrambe sono state precedentemente classificata come pascolo. Per il calcolo dei rispettivi valori si utilizzeranno gli stessi indici utilizzati per il calcolo del valore dell'intero fondo. In tabella 3 si riportano i valori riscontrati.

Bene	Particella	Superficie	Valore	Quota	Val. quota in comunione	Val. quota in comunione/2	Val. quota parti terze
Bene 51	393	1.205 mq	273,30 €	1/4	68,32 €	34,16 €	204,98 €
Bene 52	318	200 mq	45,36 €	1/1	45,36 €	22,68 €	22,68 €

Al valore dell'intero fondo agricolo sopra calcolato pari a 28.128,23 € dovranno essere sottratti i valori calcolati delle quote delle terze parti compresa la metà quota in comunione legale della moglie del debitore.

$$\text{Valore intero lotto riferito alle quote del debitore} = 28.128,23 \text{ €} - 227,66 \text{ €} = 27.900,57 \text{ €}$$

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 4.800 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate a 700,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate pari a 4.100,00 €.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3

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

$$\text{Prezzo base asta} = (27.900,57 \text{ €} - 4.100,00) * 0,9 = 21.420,51 \text{ €}$$

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 **21.420,51 €**.

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

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 Canicatti
 - 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 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° 37 - Magazzino			
Ubicazione:	Naro (AG) – contrada Giummello Batia snc		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 315, Zc. 2, Cat. C2, Cl. 1, Cons. 49 mq Superficie catastale 60 mq, Rendita € 88,20, Piano terra	Superficie	57 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 dei corpi pensili che si presentano i travetti in buona parte privi del copriferro in calcestruzzo e i ferri in stato di ossidazione.		
Descrizione:	L'unità è ubicata al piano terra, ha forma rettangolare, si compone di un grande vano con accesso dal lato Sud del fabbricato. L'unità ha una superficie netta pari a 49 mq e un'altezza interna pari a 3,40 m, si presenta completamente allo stato grezzo ed è utilizzata come deposito dell'attrezzatura agricola e delle scorte. Sul solaio di copertura è presente una struttura precaria realizzata con dei profilati in ferro scatolare e chiusa su tre lati con lastre di lamiera grecata e tetto a falde utilizzata come deposito dell'attrezzatura agricola e delle scorte con una sovrastante struttura precaria realizzata con dei profilati in ferro scatolare e chiusa su tre lati con lastre di lamiera grecata.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione	Il bene è nella disponibilità del debitore [REDACTED]		

Bene N° 37 AL N° 52 - Fondo Agricolo			
Ubicazione:	Naro (AG) – contrada Giummello Batia		
Diritto reale:	Dal bene n. 37 al 50 (part. 370 375 398 399 400 401 403 404 405 407 409 90) Piena Proprietà	Quota	1/1
	Bene 51 (part 393) Piena Proprietà in regime di comunione legale	Quota	¼ (regime: comunione legale)
	Bene 52 (part 318) Piena Proprietà in regime di comunione legale	Quota	1/1 (regime: comunione legale)
Tipologia immobile:	Fondo agricolo Identificato al catasto Terren - Foglio 12 Partille: 370 375 398 399 400 401 403 404 405 407 409 90 393 318	Superficie	5.878,00 mq
Stato conservativo:	Buono e attualmente coltivato dal debitore		
Descrizione:	I beni oggetto della vendita sono ubicati nel comune di Naro nella contrada denominata Giummello Batia a circa 10 km in direzione Nord rispetto al centro abitato, costituiscono un unico fondo agricolo all'interno del quale è coltivato un pereto al secondo anno di età, comprensivo di un fabbricato rurale con due elevazioni fuori terra, composto da un locale magazzino a piano terra (bene n. 37) con una sovrastante struttura precaria chiusa su tre lati realizzata con dei profilati in ferro scatolare chiusa con lastre di lamiera grecata. Il fondo è raggiungibile dal comune di Naro percorrendo la via Porta vecchia verso la ex ferrovia Naro Canicattì e immettendosi poi sulla SS 410, la SP 78 (via Sen. S. Sammartino) e successivamente una su strada interpodereale larga circa 3 m posta a destra della SP 78. La zona è caratterizzata dalla presenza del lago San Giovanni, risulta morfologicamente e pedologicamente eterogenea dove si distinguono terreni di natura calcaree con una massiva presenza di roccia affiorante. 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.		
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 - 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 i signori [REDACTED]

[REDACTED] che grava sugli immobili in oggetto

Formalità a carico della procedura.