



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

BANCA POPOLARE S. ANGELO SCPA – Creditore

Codice fiscale: 00089160840 - AVV. Cardinale E.

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

Codice fiscale: 03192350365- AVV. Federici P.

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Riserve e Particolarità da segnalare	6
Criteri di formazione dei lotti	6
Lotto 4	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità dei beni del lotto 4	10
Regime patrimoniale dei beni	10
Descrizione generale del fondo	10
Confini dell'intero fondo – beni dal N° 53	11
Consistenza del bene N° 53	11
Cronistoria Dati Catastali del bene N° 53	11
Dati Catastali – beni N° 53	12
Corrispondenza catastale relativa al Beni N° 53	12
Precisazione – bene N° 53	12
Patti – bene N° 53	12
Stato conservativo – Bene N° 53	12
Parti Comuni – Bene N° 53	12
Servitù, censo, livello, usi civici – Bene N° 53	12
Caratteristiche costruttive prevalenti – Bene N° 53	12
Stato di occupazione – bene N° 53	12
Provenienze Ventennali – bene N° 53	13
Formalità pregiudizievoli – bene N° 53	13
Normativa urbanistica – bene N° 53	14
Stima lotto 4 – Bene n° 53	15
Criteri di stima e metodo di valutazione	15
Stima degli immobili	15
Precisazioni di stima – Valutazione della quota indivisa	16
Prezzo a base d'asta del lotto 3	17
Allegati	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E. – lotto 4	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

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 **ASTE GIUDIZIARIE**. 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 1, Are 15 e C. Are 26, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 257;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Bene N° 37** - Magazzino sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, p. T, mq 49, identificato al N.C.E.U. del Comune di Naro al foglio 12, particella 315;

• **Bene N° 38** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 11 e C. Are 45, identificato al N.C.T. Comune di Naro al foglio 12, particella 370;

• **Bene N° 39** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 16 e C. Are 78, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 375;

• **Bene N° 40** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 398;

• **Bene N° 41** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 399;

• **Bene N° 42** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 15, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 400;

• **Bene N° 43** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 62, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 401;

• **Bene N° 44** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 11 e C. Are 20, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 403;

• **Bene N° 45** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 404;

• **Bene N° 46** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 45, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 405;

• **Bene N° 47** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di Are 3 e C. Are 60, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 407;

• **Bene N° 48** - Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Giummello Batia, di C. Are 5, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 12, particella 409;

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

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

Riserve e Particolarità da segnalare

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

Criteri di formazione dei lotti

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

- Lotto 1 costituito da:

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

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

• **Lotto 2 costituito da:**

- Bene N° 3 – Magazzino sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto 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 foglio 36, particella 228;
- Bene N° 16 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 9 e C. Are 10, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 229;
- Bene N° 17 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 19 e C. Are 40, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 233;
- Bene N° 18 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 10 e C. Are 50, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 245;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bene N° 28 – Terreno sito in Naro (AG) nella Contrada Figotto di Andolina, di Are 39 e C. Are 70, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, 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 Contrada Figotto di Andolina, di Are 10 e C. Are 30, identificato al N.C.T. del Comune di Naro al foglio 36, particella 60;

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

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

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

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

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

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

Lotto 3 costituito da:

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

Lotto 4 costituito da:

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 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.

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 4

L' immobile indicato come **bene 53**, appartiene al debitore [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 200/1000 giusta successione ereditaria legittima apertasi il 24/07/2009 in morte del signor [REDACTED] [REDACTED], denuncia n° 44 volume 191 la quale risulta trascritta il 19/01/2010 ai nn° 1160/958.

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 [REDACTED] è successiva alla data dell'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia, si considera che lo stesso è in comunione legale dei beni. Il bene in oggetto dovrà comunque essere considerato in piena proprietà del debitore in quanto trattasi di bene ereditato.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FONDO

Il bene oggetto della vendita è ubicato nel comune di Naro nella contrada denominata Giummello Batia a circa 7 km in direzione Nord rispetto al centro abitato, coltivato a seminativo. 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) per circa 2,8 Km. Il fondo agricolo ha forma quasi rettangolare, superficie catastale

pari a 13.320 mq, giacitura in pendenza ed esposizione sa Sud con quote sul livello del mare da 380 a 410 m si presenta di libero accesso privo di recinzioni e alla data di sopralluogo coltivato a seminativo. La zona è caratterizzata dalla presenza del lago San Giovanni, risulta morfologicamente e pedologicamente eterogenea dove si distinguono terreni di natura calcaree con una 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.

CONFINI DELL'INTERO FONDO - BENI DAL N° 53

Confina a Nord con la via Sen. S. Sammartino a Est con la part. 5 a Sud con la part. 115 a Ovest con la part. 2.

CONSISTENZA DEL BENE N° 53

Bene N° 53 - Terreno agricolo						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo Agricolo	13.320 mq	13.320 mq	1	13.320 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:						13.320 mq
Superficie convenzionale complessiva:						13.320 mq

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, per tale motivo la stessa è stata determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

CRONISTORIA DATI CATASTALI DEL BENE N° 53

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

CATASTO TERRENI - BENE N° 53 - Terreno Agricolo		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2009 alla data di stima		Catasto Terreni Fg. 28, Part. 3, qualità seminativo - classe 3, sup. 13.320m R. D. 37,84, R.A. 13,76
Dallo 28/08/1979 al 24/07/2009		Catasto Terreni Fg. 28, Part. 3, qualità seminativo - classe 3, sup. 13.320m R. D. 37,84, R.A. 13,76
Dall'impianto meccanografico del 21/07/1984 al 28/08/1979		Catasto Terreni Fg. 28, Part. 3, qualità seminativo - classe 3, sup. 13.320m R. D. 37,84, R.A. 13,76

CATASTO TERRENI – Bene n. 53										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Bene	Foglio	Part.	Zona Cens.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
Bene 53	28	3			Seminativo	3	01 13 20	37,84 €	13,76 €	

CORRISPONDENZA CATASTALE RELATIVA AL BENI N° 53

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

PRECISAZIONE – BENE N° 53

Nessuna precisazione degna di nota.

PATTI – BENE N° 53

Nessun patto rilevato.

STATO CONSERVATIVO – BENE N° 53

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

PARTI COMUNI – BENE N° 53

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI – BENE N° 53

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI – BENE N° 53

Non sono state rilevate edificazioni all'interno del terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE – BENE N° 53

Il terreno è nelle disponibilità del debitore [REDACTED]

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 24/07/2009 alla data di stima	[REDACTED]	Successione ereditaria legittima				
		Rogante	Data	Denuncia N°		
			24/07/2009	44	Volume N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agrigento	19/01/2010	1160	958	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Canicattì	03/11/2009			

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 28/07/1979 al 24/07/2009	[REDACTED]	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Silvio Scaglia coadiutore del notaio Vincenzo Lentini	28/08/1979	8052	4702	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			07/09/1979	14746	13412	

Per quanto riguarda il bene 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 – BENE N° 53

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

- **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]
[REDACTED] che grava sugli immobili in oggetto

Entrambe le Formalità sono a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA - BENE N° 53

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. 2101357/1940, 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 difformi contenute nei medesimi strumenti urbanistici.

Il Terreno ricade in zona di vincolo IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n° 3267/23.

STIMA LOTTO 4 - BENE N° 53

CRITERI DI STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

Il valore complessivo del lotto verrà ricercato come somma: del valore del terreno in funzione delle qualità culturali 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.

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 della singola quota del debitore nell'effettivo stato uso e manutenzione.

STIMA DEGLI IMMOBILI

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 terreno è possibile ricavare il più probabile valore di mercato adeguato a tali caratteristiche 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 culturali – 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
Oliveto	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

Considerato che il terreno è coltivato interamente come seminativo il dato da dell'Osservatorio da utilizzare sarà quindi quello riferiti a tale qualità ovvero pari ad un valore min di 4.300 €/ha e un valore max di 9.000 €/ha. Conoscendo le caratteristiche agronomiche/ambientali del terreno, possiamo ricavare utilizzando i parametri indicati nella tabella 2 il coefficiente correttivo da applicare al valore massimo riscontrato per il seminativo.

Tabella 2: Calcolo coefficiente correttivo

Variabile	Giudizio Agronomico Seminativo		
	OTTIMA 1	BUONA 0,975	DISCRETA 0,95
Fertilità		0,975	
esposizione	1,00		
Giacitura		0,975	
Accesso		0,975	
Vie di comunicazione	1,00		
Ubicazione		0,975	
Forma	1,00		
Coefficiente K		0,90	

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

$$\text{Valore terreno} = 13.320 \text{ mq} (0,9 \text{ €/mq} * 0,90) = 10.789,20 \text{ €}$$

PRECISAZIONI DI STIMA – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Considerato che il diritto reale del pignoramento per la particella 3 (bene 53) consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1/5 indivisa il valore della singola quota del terreno pignorata è pari a **2.157,84 €**.

L'esperto precisa, a suo parere, che la quota in titolarità dell'esecutato è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

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

$$\text{Prezzo base asta} = (2.157,84 * 0,90) = 1.942,06 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria della quota di 1/5 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **1.942,06 €**.

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.

ALLEGATI

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 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

Bene N° 53 – Fondo Agricolo			
Ubicazione:	Naro (AG) – contrada Giummello Batia		
Diritto reale:	Dal bene n. 53 (part. 3) Piena Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno agricolo Identificato al catasto Terreni - Foglio 28 Partilla: 3	Superficie	13.320 mq
Stato conservativo:	Buono e attualmente coltivato dal debitore		
Descrizione:	Il bene oggetto della vendita è ubicato nel comune di Naro nella contrada denominata Giummello Batia a circa 7 km in direzione Nord rispetto al centro abitato, coltivato a seminativo. 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) per circa 2,8 Km. Il fondo agricolo ha forma quasi rettangolare, superficie catastale pari a 13.320 mq, giacitura in pendenza ed esposizione sa Sud con quote sul livello del mare da 380 a 410 m si presenta di libero accesso privo di recinzioni e alla data di sopralluogo coltivato a seminativo. La zona è caratterizzata dalla presenza del lago San Giovanni, risulta morfologicamente e pedologicamente eterogenea dove si distinguono terreni di natura calcaree con una 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]		

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.