

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva immobiliare**

N. Gen. Esec. 84/2024

*Promossa da*  
**CRIBIS CREDIT MANagements.R.L.**  
Quale procuratrice di  
**AMCO - ASSET MANAGEMENTCOMPANY S.P.A.**  
*contro*  
**OMISSIS**  
**E OMISSIS**

Oggetto

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO**  
**IMMOBILIARE**

Elaborati:

✚ **Relazione Generale e Allegati**

✚ Relazione Lotto Unico

✚ Allegati Lotto Unico

✚

✚

Tecnico Incaricato:

**Arch. Gabriele Magro**  
*Iscritto all' albo della Provincia di*  
*Agrigento al n. 1751*  
*Iscritto all' albo del Tribunale di*  
*Agrigento al n. 933*  
**C.F. MGR CRL 96M 08A 089 T**  
**P.Iva 12774510846**

Rinvio Udiienza: 25/03/2025

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Beatrice Ragusa**

Arch. Gabriele Magro \_Via Dante Alighieri, 235 92100 Agrigento \_ Tel: 3206018665 \_ magrogabriele@gmail.com

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

n. 84/2024 R.G.E.I.

**CRIBIS CREDIT MANAGERMENTS.R.L.**

Quale procuratrice di

**AMCO - ASSET MANAGEMENTCOMPANY S.P.A.**

contro

**OMISSIS E OMISSIS**

L'ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Agrigento, Dott.ssa  
Beatrice Ragusa,

#### **① Premessa, incarico e giuramento**

Con ordinanza del 17/06/2024, nominava il sottoscritto Arch. Gabriele Magro, libero professionista con studio in Agrigento nella Via Dante Alighieri n. 235, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1751, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 84/2024 promossa da CRIBIS CREDIT MANAGERMENTS.R.L., quale procuratrice di AMCO - ASSET MANAGEMENTCOMPANY S.P.A., contro OMISSIS e OMISSIS.

In data 19/06/2024, lo scrivente, accettava l'incarico con il quale si chiedeva di rispondere ai quesiti espressi nella ordinanza di nomina, tendenti ad accertare, previo sopralluogo e sulla scorta di documentazione fotografica e planimetrica, il valore dei beni appresso alla procedura.

Facendo seguito al gradito incarico, comunicatomi a mezzo avviso, il sottoscritto provvedeva ad esaminare ed estrarre gli atti e i documenti di causa, ritenuti necessari al fine di rispondere ai quesiti formulatigli.

Pertanto riceveva mandato di rispondere ai quesiti di cui al VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO.

#### **② Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Sulla scorta di quanto prescritto nel Verbale di Nomina, il sottoscritto provvedeva a compiere il controllo relativo alla completezza della documentazione degli atti di causa di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 15/04/2024 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini.

Il sottoscritto iniziava le operazioni peritali, convocando le parti presso i beni oggetto di pignoramento siti in Canicattì, via Nilde Iotti, 70, per il giorno 19 del mese di luglio 2024 alle ore 10.00, al fine di dare avvio anche alle operazioni di sopralluogo.

In tale data, congiuntamente al Custode nominato, Dott.ssa Teresa Armenio, si recava presso gli immobili oggetto di procedura, trovando sui luoghi gli esecutati, sig. OMISSIS e OMISSIS, che mi permettevano l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento.

*(Cfr. All. 1.1 - Verbale di sopralluogo)*

In seguito lo scrivente, svolgeva accesso presso gli uffici pubblici competenti e al termine, passa ad esporre la seguente relazione tecnica.

### ③ Beni facenti capo al compendio immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare atto UNEP del Tribunale di Agrigento del 27/03/2024 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. contro OMISSIS e OMISSIS, notificato alla parti in data 02 aprile 2024, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/04/2024 ai nn. 7477 del Registro Generale e 6496 del Registro Particolare. Per un credito di €. 63.445,67, oltre interessi e spese, venivano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili:

- 1) *Appartamento (A/2) in Canicattì, via Nilde Iotti n. 70, piano 1, vani 6,5, classe 4, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 8;*
- 2) *Autorimessa (C/6) in Canicattì, via Nilde Iotti n. 70, piano terra, mq 24, classe 1, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 25.*

### ④ Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Nel quesito n.1), *si chiede "l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini. ... nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto.*

Tenuto conto dell'articolazione e consistenza dei beni, avuto riguardo ai vari livelli tipologici, allo stato di fatto strutturale e manutentivo, all'ubicazione ed alla zona di interesse dei singoli beni stessi, ritiene lo scrivente di considerare le unità immobiliari oggetto

pignoramento in **un lotto unico** in appresso meglio specificato, sulla scorta dell'esame della documentazione ipotecaria e catastale, non risultando pertanto necessario predisporre frazionamenti in lotti separati e ravvisando l'opportunità di procedere alla vendita in un lotto unico denominandolo come segue:

### LOTTO UNICO

**Appartamento (A/2) in Canicatti, via Nilde lotti n. 70, piano 1, vani 6,5, classe 4, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 8. Autorimessa (C/6) in Canicatti, via Nilde lotti n. 70, piano terra, mq 24, classe 1, annotato al NCEU al Fg. 67, part. 658, sub 25.**

### ⑤ Conclusioni

Per gli immobili appartenenti al lotto unico, come richiesto dal Giudice Delegato, si è redatta apposita relazione di stima, in fascicolo separato, inserendo nella stessa l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, la loro ubicazione, una dettagliata descrizione contenente tutte le informazioni utili al fine di rispondere ai quesiti formulati.

Agrigento, li 04 Dicembre 2024

H.C.T.U.  
Arch. Gabriele Magro



**Allegato 1 VERBALI DI SOPRALLUOGO**

1.1– Verbale di sopralluogo del 19-07-2024.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE  
R.G.E.I. 84\_2024

G.E. Dr.ssa Beatrice Ragusa

Vertenza promossa da: CRIBIS CREDIT MANagements.R.L. Quale procuratrice di  
AMCO - ASSET MANAGEMENTCOMPANY S.P.A.  
Contro: PITINGA Giovanni e CONIGLIO Mariella

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E DI SOPRALLUOGO

DATA: 19-07-2024 ORA DI INIZIO: 10.20  
LUOGO: CASICATI VIA NILDE IOTTI N° 54  
PRESENTI:

Custode Nominato: Dott.ssa Teresa Armenio

Parte attrice: PESSONO

Parte convenuta: SIGG. PITINGA GIOVANNI E CONIGLIO MARIELLA

L'ANNO DUEMILAVENTIQUATTRO, IL GIORNO 19,  
DEL MESE DI LUGLIO, PER COSÌ COME  
OPPORTUNAMENTE COMUNICATO ALLE PARTI,  
IL SOTTOSCRITTO CTU, CONGIUNTAMENTE  
AL CUSTODE NOMINATO, SI RECAVA  
PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE  
SITO IN CASICATI, VIA NILDE IOTTI, 54.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Comp. Maria  
Ester

DOVE TROVAVO AD ATTENDERMI I SIGG.  
PITINCA E CONIUGO, ESECUTATI NELLA  
PROCEDURA IN EPICRASE. MI VENIVA  
CONCESSO L'ACCESSO D'APPUNTO ALL'APPARTAMENTO  
POSTO AL PRIMO PIANO E SUCCESSIVAMENTE  
AL BOX AUTO POSTO AL PIANO TERRANO.  
DELL'UNITA' VENIVA EFFETTUATO RILIEVO  
METRICO E FOTOGRAFICO SCHEDA  
APPOSITA PREDISPOSTA A PARTE. GLI  
ESECUTATI MI DICHIARANO DI VOLER RICEVERE  
COPIA DELLA RELAZIONE DI STIMA PRESSO  
L'INDIRIZZO DI VIA NUBES 1071 N° 54  
IN CANTICATI, IL CUSTODE NOMINATO  
INFORMAVA GLI ESECUTATI CHE, A SEGUITO  
DELLA MORTE DELLA STESSA, ESSI SONO  
DIVENTATI MERI DETENTORI DEI BENI  
IMMOBILI OCCUPATI COME PRIMA CASA  
E COSTITUENTE L'UNICO BENE DI  
LORO PROPRIETA'. IL BENE  
RISULTA OCCUPATO DA PITINCA GIOVANNI  
E CONIUGO MARIA, IDENTIFICATI  
RISPETTIVAMENTE CON CARCA DI IDENTITA'  
N° CA86/6351, RILASCIATA DAL COMUNE  
DI CANTICATI IN DATA 15/07/2021 E

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CARTA DI IDENTITÀ NO. CA3957427  
RILASCIATA DAL COMUNE DI CASCETTI  
IN DATA 04-04-2024, CONIUGI IN  
REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI  
BENI - COME DA STESSA LORO DICHIARAZIONE  
E DAI FIGLI PITINGA GIUSEPPE E  
PITINGA GIORGIA, IL CUSTODE INFORMA  
GLI ESECUTATI DEL LORO OBBLIGO DI  
MANTENERE L'IMMOBILE SEMPRE IN  
BUONE CONDIZIONI E DI COMUNICARE  
TEMPESTIVAMENTE FATTI O CIRCOSTANZE  
RELATIVE ALLO STATO DELLO STESSO,  
INOLTRE IL CUSTODE INFORMA GLI  
ESECUTATI DELLE DATE DELL'UDIENZA  
DEL 25-03-2024, NELLA QUALE  
POTREBBE ESSERE FISSATA L'ANDATA  
E CONSEGNA NON OLTRE I 120 GIORNI.  
INFORMA ANCHE DELLE FASI DELLA  
PROCEDURA, COMPLETATE LE OPERAZIONI  
PENALI, CONSEGUATA COPIA DEL  
DECRETO DI NORMA AGLI ESECUTATI,  
IL PRESENTE VERBALE VERBA CHIUSO  
ALLE ORE 11:20, PREVIA LETTURA  
AI PRESENTI.

L.C.S.  
Comiglio Martello

IL CU  


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®