



---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

**[REDACTED]**  
contro

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **242/2015**

**Giudice Dr. Bonsangue Federica**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Rosario Milia*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1803*  
*Iscritto all'Albo del tribunale di Agrigento al N. 860*  
*C.F. MLIRSR84A04A089B*

*Con studio in Favara (Agrigento) Via Italo Svevo n. 30*  
*Telefono: 0922415913*  
*Cellulare: 3283047123*  
*Fax: 0922415913*  
*e-mail: rosario.milia@ingpec.eu*

---



**INDICE**

1. QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
2. QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO .....	4
3. QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	13
4. QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DE LOTTO .....	15
5. QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	15
6. QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	15
7. QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE .....	16
8. QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	16
9. QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	17
10. QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	17
11. QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	17
12. QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI .....	17
13. QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	19
14. QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	19



**BENI IN AGRIGENTO (ZONA SAN LEONE) VIA ROMUALDO SALERNITANO  
LOTTO 001**

**1. QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Diritti reali sui beni:

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, facenti parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Agrigento (zona San Leone) in Via Romualdo Salernitano, risultano intestate alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e sono così individuate:

- A. Magazzino a piano terra censito al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 163, particella 2148 subalterni graffati 7/502;  
Tale unità immobiliare presenta una superficie di circa 70 mq ed un accesso autonomo con annesso spazio libero che ne costituisce corte ed esclusiva pertinenza;
- B. Appartamento, ancora allo stato grezzo, posto al primo piano dello stabile la cui superficie è di circa 154 mq censito al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 163, particella 2148 subalterni graffati 9 e 11;
- C. Magazzino a piano terra censito al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 163, particella 2148 subalterno 501;  
Tale unità immobiliare, la cui superficie è di circa 25 mq, non si trova nella disponibilità dell'odierna esecutata ma bensì utilizzato esclusivamente dalla Sig.ra [REDACTED] (come riscontrato in occasione dei sopralluoghi eseguiti);
- D. Magazzino a piano terra censito al N.C.E.U. di Agrigento, al foglio 163, particella 2148 subalterno 5;  
Tale unità immobiliare, la cui superficie è di circa 37 mq, non si trova nella disponibilità dell'odierna esecutata ma bensì utilizzato esclusivamente dalla Sig.ra Frenna Calogera (come riscontrato in occasione dei sopralluoghi eseguiti);

Sui beni non si rilevano altri soggetti titolari di alcun diritto reale sul bene suddetto, pertanto non vi è alcun impedimento alle operazioni di stima richieste dal G. E.

Le unità immobiliari di che trattasi sono pervenuti agli odierni esecutati per mezzo di atto di compravendita del 27/07/1990 ai rogiti del Notaio Giuseppe Saieva repertorio n. 29031 raccolta n. 9995 da potere del sig. [REDACTED] nato in Agrigento il [REDACTED] (Vedi All. n. 4 – Titolo di proprietà).

Rispondenza formale dell'atto di pignoramento:

Di seguito si riporta quanto riscontrato a seguito dell'ispezione ipotecaria eseguita sul bene oggetto della presente procedura:

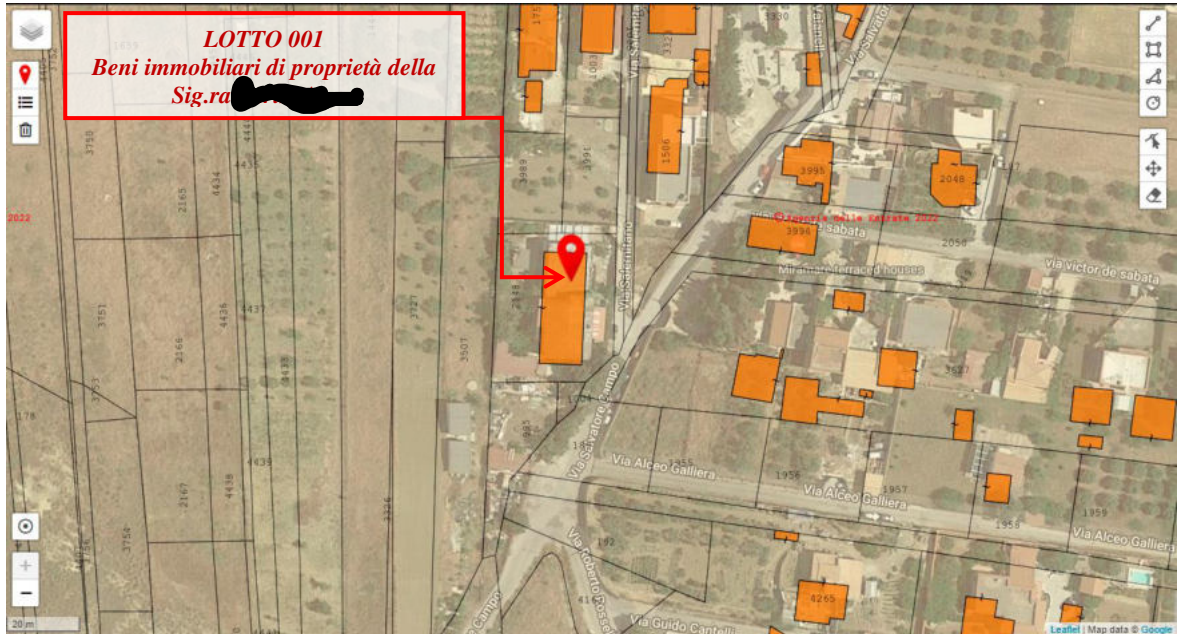
- ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2005 - Registro Particolare 1299 Registro Generale 4399 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 43033/2004 del 11/02/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973 Immobili siti in AGRIGENTO(AG)  
SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2005 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 12095 Pubblico ufficiale GUCCIARDO CLAUDIA Repertorio 5897/1712 del 24/05/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in AGRIGENTO (AG)  
SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2010 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 22269 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOS.PROVINCIA Repertorio 31287/2010 del 09/09/2010



IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73  
 Immobili siti in AGRIGENTO(AG)  
 SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/01/2016 - Registro Particolare 97 Registro Generale 103 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 3530 del 05/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in AGRIGENTO(AG)

Di seguito, al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto del pignoramento si riporta la sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale dalla quale non si riscontra nessuna difformità.



## 2. QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Sommaria descrizione:

**(Vedi All. n. 8 – Documentazione fotografica – Immagini satellitari)**

Il terreno, iscritto in Catasto al Foglio n. 163 particella 2148, costituisce pertinenza di edificio censito nel nuovo catasto edilizio urbano fabbricati ricade in Zona **G5-3-VERDE PRIVATO** come da previsioni del P.R.G. del comune di Agrigento approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 per come integrato con D.P.R.S. n. 1178/12 e successive modifiche e integrazioni.

La via Romualdo Salernitano, ove prospetta il fabbricato, è posta all'interno della frazione balneare del comune Agrigentino e precisamente a pochi metri dal Viale delle Dune (arteria che consente l'accesso alle spiagge di San Leone) e dal Lungomare Falcone Borsellino (area pedonale con diverse attività di ristorazione).

Ad una distanza di 3,4 Km si trova la rotonda Giunone dal quale è possibile accedere alla S.S. 640 (strada degli scrittori), che consente il collegamento con i diversi centri abitati disposti lungo il tracciato (Favara, Racalmuto, Canicattì, San Cataldo, Caltanissetta e autostrada Palermo-Catania) e la S.S. 115 che consente il collegamento con il comune di Porto Empedocle da un lato e con i comuni come Palma di Montechiaro, Licata e Gela dall'altro lato.

Ad una distanza di circa 4 km si trova il parco archeologico regionale Valle dei Templi caratterizzato dall'eccezionale stato di conservazione e da una serie di importanti templi dorici del periodo ellenico.

Nelle vicinanze troviamo la frazione denominata Villaggio Mosè sede di numerose e variegate attività economiche e commerciali, oltre che di hotel e case vacanze, data anche la vicinanza con le spiagge.

Le strutture murarie degli edifici della zona sono in prevalenza in muratura ed in c.a. di buona fattura e di tipo economico e popolare.

Nelle vicinanze è possibile individuare delle zone in cui la tipologia edilizia è costituita case a schiera riconducibili ad edilizia economica popolare e delle zone in cui la tipologia edilizia è costituita da case unifamiliari isolate con giardini ed orti privati.

La zona è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete stradale etc.

L'intero fabbricato, si presenta esternamente in discrete condizioni.

Caratteristiche zona: frazione balneare del comune di Agrigento a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi della zona: farmacie (buono), uffici comunali (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), scuola elementare (buono), supermercato (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali; i principali centri limitrofi sono Agrigento, Porto Empedocle, Realmonte, Favara, Canicatti



Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Agrigento (zona San Leone) in Via Romualdo Salernitano. Nello specifico le unità immobiliari sono così individuate:

- A.** Unità immobiliare a piano terra censito al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 163, particella 2148 subalterni graffati 7/502 cat. C/2, rendita € 384,86; presenta una superficie di circa 70 mq con un accesso autonomo ed annesso spazio libero che ne costituisce corte ed esclusiva pertinenza (sup. 275 mq); adibito ad abitazione civile e mediante una scala interna in c.a. si collega all'appartamento posto al piano primo ancora allo stato grezzo;
- B.** Appartamento, ancora allo stato grezzo, posto al primo piano dello stabile la cui superficie è di circa 154 mq censito al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 163, particella 2148 subalterni graffati 9 e 11, cat. In corso di def.; mediante una scala interna in c.a. si collega ai locali posti al piano terra individuati con i sub 7/502;
- C.** Unità immobiliare posta al piano terra dello stabile censito al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 163, particella 2148 subalterno 501 la cui superficie utile è di circa 25 mq, cat. C/2, rendita € 167,33; l'accesso a tale locale è consentito tramite il vano scala dell'edificio (accesso autonomo) ed anche tramite l'unità immobiliare posta al piano terra censita ai sub 7/502.  
Il locale, adibito a deposito, non si trova nella disponibilità dell'odierna eseguita ma bensì utilizzato esclusivamente dalla Sig.ra [REDACTED] (come riscontrato in occasione dei sopralluoghi eseguiti);
- D.** Unità immobiliare posta al piano terra dello stabile censito al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 163, particella 2148 subalterno 5 la cui superficie utile è di circa 37 mq, cat. C/2, rendita € 195,22; l'accesso a tale locale è consentito tramite il vano scala dell'edificio (accesso autonomo) ed anche tramite l'unità immobiliare posta al piano terra censita ai sub 7/502.  
Il locale, adibito a deposito, non si trova nella disponibilità dell'odierna eseguita ma bensì utilizzato esclusivamente dalla Sig.ra [REDACTED] (come riscontrato in occasione dei sopralluoghi eseguiti);

A seguito di accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti è stato possibile accertare che i lavori per la realizzazione di tale immobile sono stati ultimati nell'anno 1973 (**Vedi All. n.6**).

I beni immobiliari oggetto della presente relazione confinano a Nord con una corte di pertinenza ad uso esclusivo, a Sud con vano scala dello stesso immobile e unità immobiliari di proprietà della Sig.ra [REDACTED] a Est con corte di pertinenza ad uso esclusivo e a Ovest con vano scala dello stesso condominio e unità immobiliari di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* *materiale: muratura di tamponamento, pilastri in c.a. condizioni: buone.*

*Solai:* *tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buoni*

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* *materiale: pav. in cemento, condizioni: sufficienti*

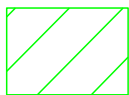
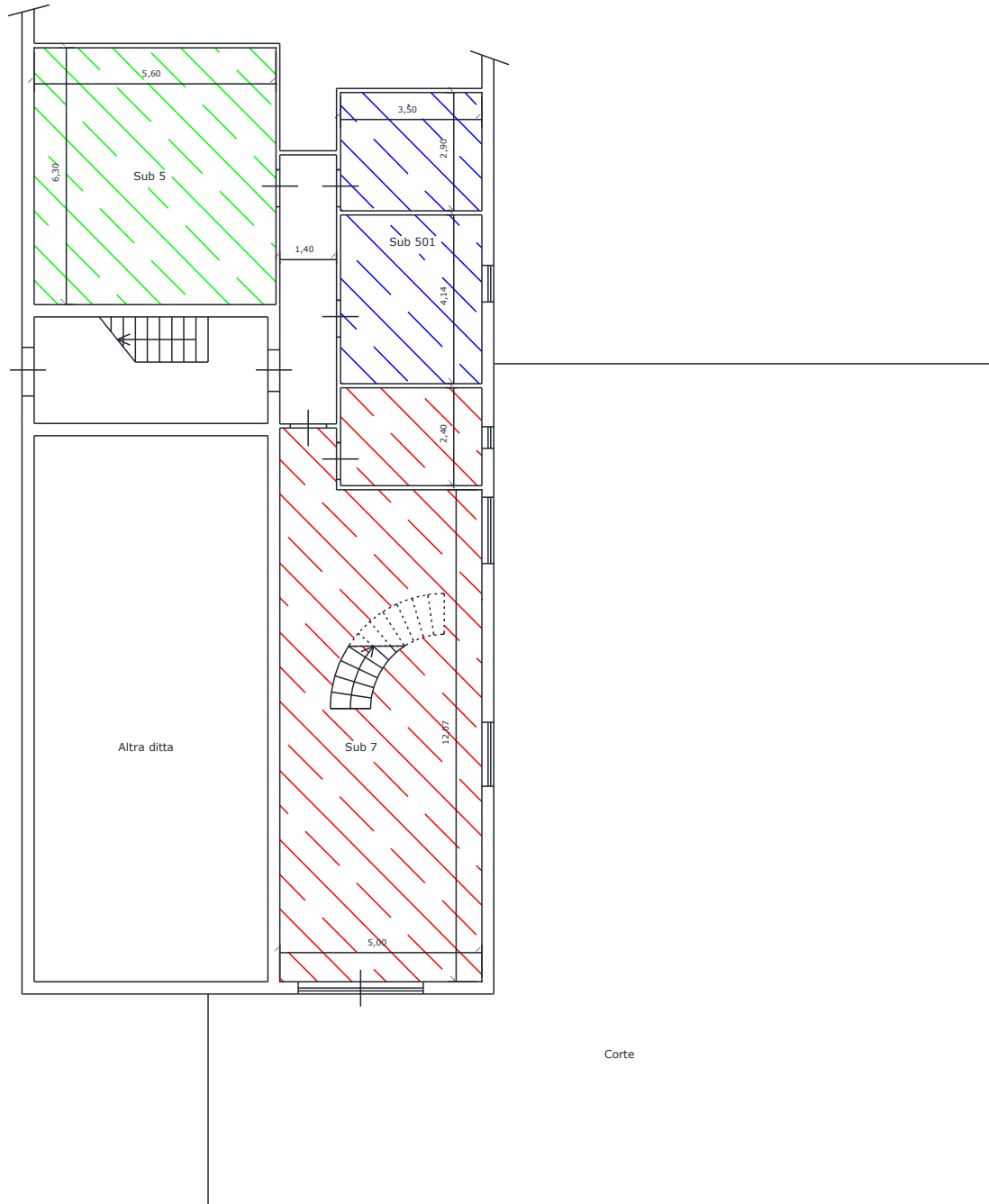
*Portone di ingresso:* *tipologia: ante a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficiente*

##### Impianti:

*Elettrico:* *tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.*

#### Planimetria stato reale:

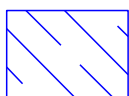




Unità immobiliare Sub 5



Unità immobiliare Sub 7

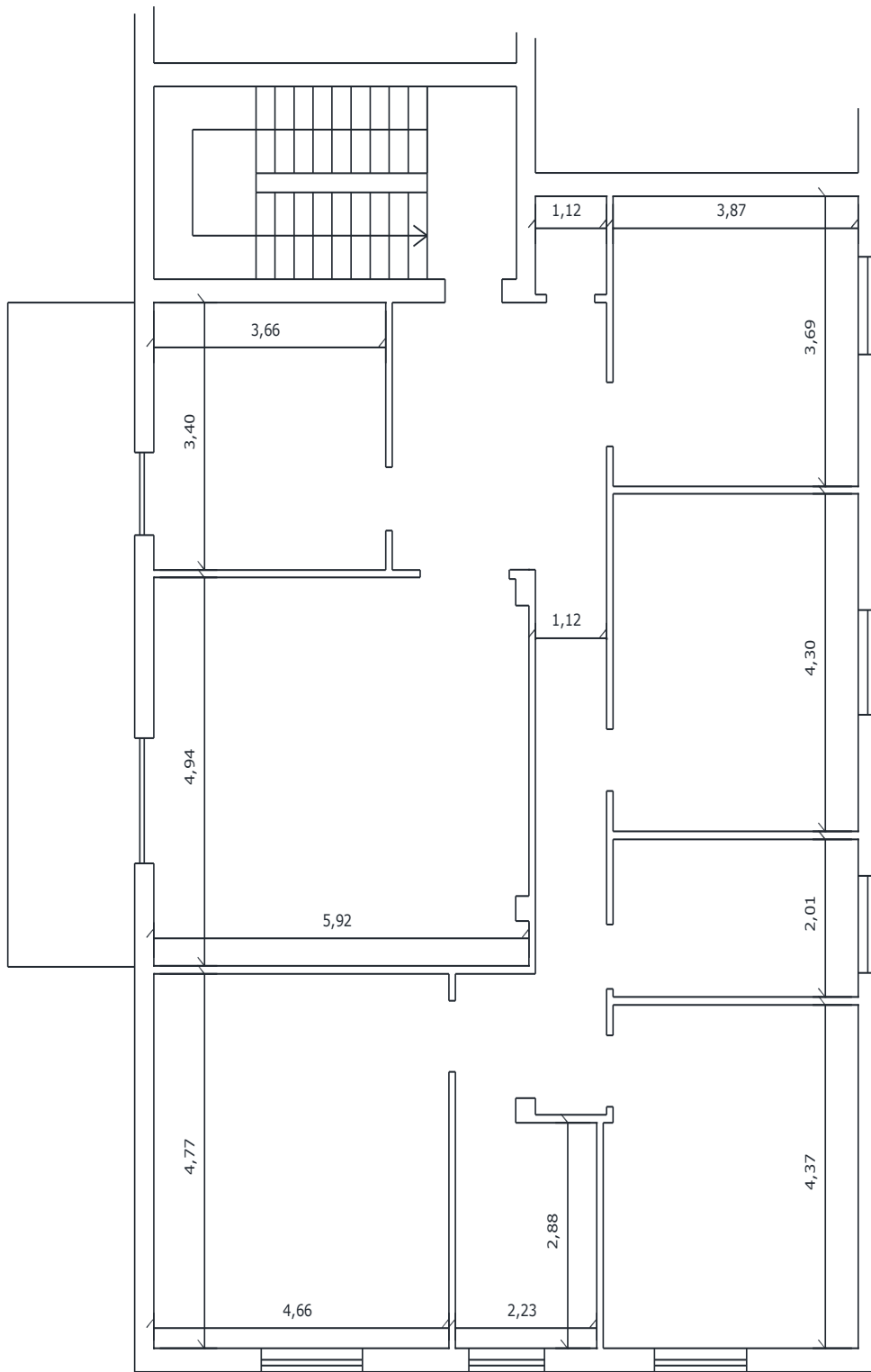


Unità immobiliare Sub 501

### Pianta Piano Terra

Giudice Dr. Bonsangue Federica  
Perito: Ing. Rosario Milia  
7 di 19





*Planimetria piano primo  
Unità immobiliare Sub 9/11*





Attestato di prestazione energetica:

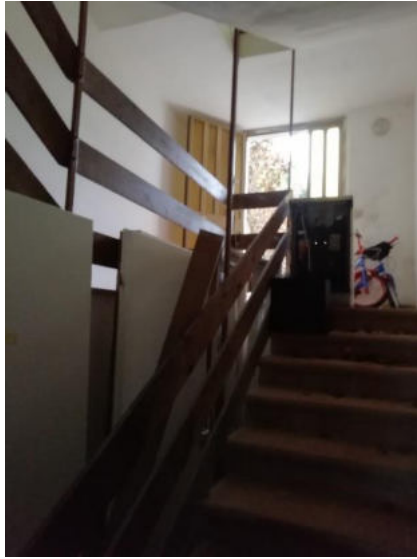
A seguito dei sopralluoghi eseguiti in data 06.07.2020, in data 15.07.2020 e in data 05.05.2022 nonché dalle indagini eseguite presso gli uffici catastali e comunali lo scrivente ha potuto appurare che per i locali censiti ai sub 7/502 – 5 – 501 non necessita la redazione del certificato energetico APE in quanto catastalmente sono inquadrati come Cat. C/2, come anche per il sub 9/11 la quale attualmente è allo stato grezzo oggetto della presente esecuzione è adibito a magazzino/deposito (categoria catastale C/2).

Foto del cespite di vendita:



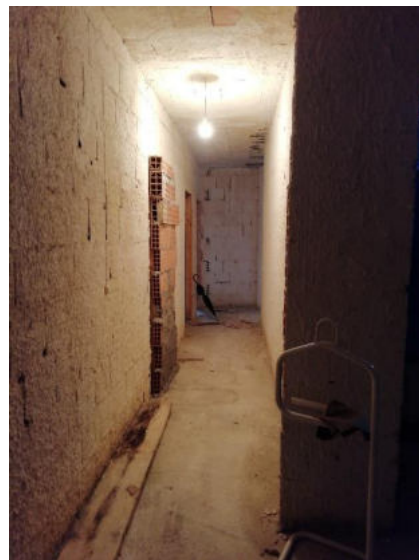
*Foto interne dell'unità immobiliare post al piano terra censita al sub 5/502 e della relativa corte esterna ad uso esclusivo*





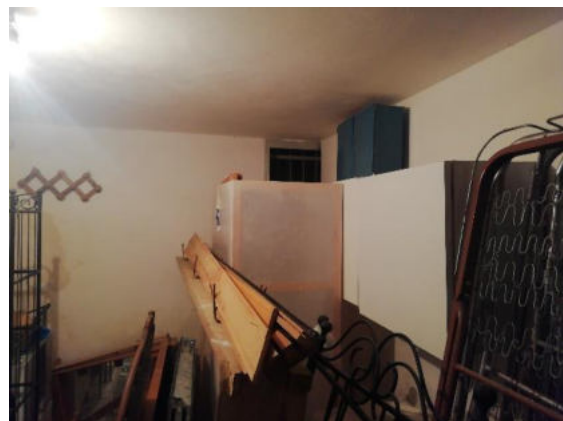
*Foto della scala e del corridoio condominiale*





*Foto interne dell'unità immobiliare posta al piano primo censita al sub 9/11*





*Foto interne delle unità immobiliari poste al piano terra censite ai sub 5 e 501*



### 3. QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Al fine di poter identificare e verificare la regolarità catastale del bene pignorato si è proceduto con lo studio di quanto già presente nel fascicolo di causa nonché della documentazione catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento. Da detta documentazione si può affermare che i cespiti oggetto del pignoramento sono così censite al N.C.E.U. (**Vedi All. n. 5 – Documentazione catastale**):

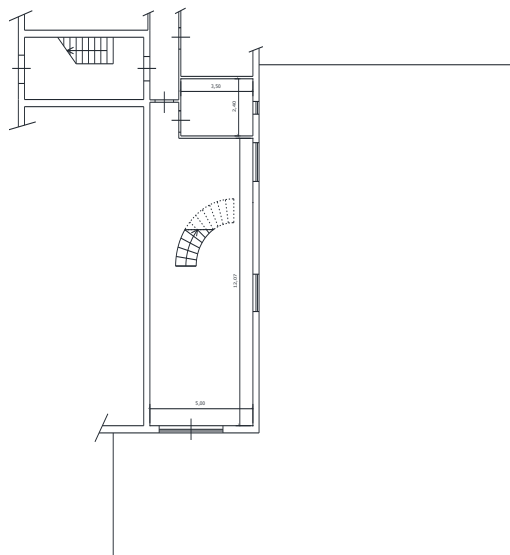
- A. Unità immobiliare a piano terra - foglio 163, particella 2148 subalterni graffati 7/502 cat. C/2, rendita € 384,86;
- B. Appartamento, ancora allo stato grezzo, posto al primo piano dello stabile - foglio 163, particella 2148 subalterni graffati 9 e 11, cat. In corso di definizione;
- C. Unità immobiliare posta al piano terra dello stabile - foglio 163, particella 2148 subalterno 501, cat. C/2, rendita € 167,33;
- D. Unità immobiliare posta al piano terra dello stabile - foglio 163, particella 2148 subalterno 5, cat. C/2, rendita € 195,22;

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale, fatta nel paragrafo n. 1, non si è riscontrata nessuna difformità

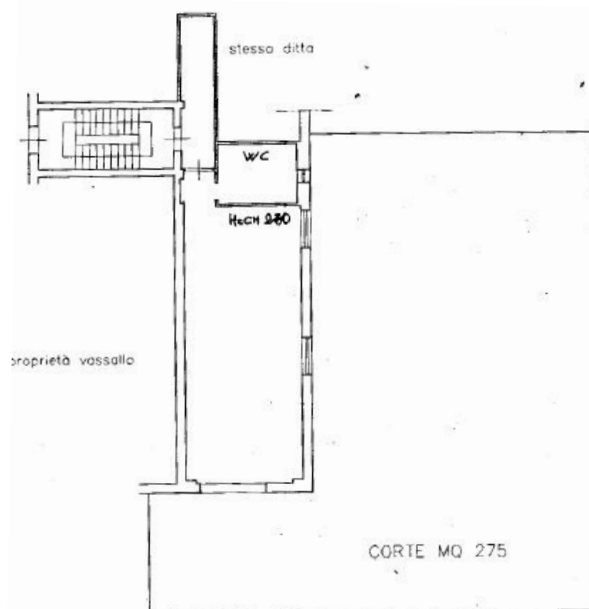
Di seguito si riporta l'accostamento tra le planimetrie catastale delle varie unità immobiliari e le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

- Dalla comparazione di quanto rilevato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi effettuati con le planimetrie catastali si è constatato che l'unità immobiliare individuata con la lettera "A" risulta difforme in quanto adibita ad abitazione civile con scala interna per consentire un collegamento diretto con l'appartamento al primo piano e non a deposito.

La difformità relativa alla diversa destinazione d'uso non è sanabile in quanto presenta un'altezza utile pari a 2,20 metri, inferiore al limite di 2,70 metri per poter essere classificata come abitabile. Per cui occorre che la destinazione d'uso di tale unità immobiliare sia ripristinata a deposito (cat. c/2). Per quanto attiene la difformità dovuta alla presenza della scala interna, questa può essere eliminata mediante idonea pratica docfa.



*Planimetria piano terra sub 7/502  
Stato di fatto*



*Planimetria catastale piano  
terra sub 7/502*



**4. QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DE LOTTO**

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un immobile ubicato in Agrigento alla Via Romualdo Salernitano – zona San Leone; posto in parte al piano terra ed in parte al piano primo di uno stabile, confina a Nord con una corte di pertinenza ad uso esclusivo, a Sud con vano scala dello stesso immobile e unità immobiliari di proprietà della Sig.ra [REDACTED] a Est con corte di pertinenza ad uso esclusivo e a Ovest con vano scala dello stesso condominio e unità immobiliari di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Tali beni immobiliari, censiti al N.C.E.U. del comune di Agrigento, sono così individuati:

- A. Unità immobiliare a piano terra - foglio 163, particella 2148 subalterni graffati 7/502 cat. C/2, rendita € 384,86;
- B. Appartamento, ancora allo stato grezzo, posto al primo piano dello stabile - foglio 163, particella 2148 subalterni graffati 9 e 11, cat. In corso di def
- C. Unità immobiliare posta al piano terra dello stabile - foglio 163, particella 2148 subalterno 501, cat. C/2, rendita € 167,33;
- D. Unità immobiliare posta al piano terra dello stabile - foglio 163, particella 2148 subalterno 5, cat. C/2, rendita € 195,22;

In riferimento al bene individuato alla lettera “A” lo stato dei luoghi non è conforme all’identificazione catastale in quanto realmente adibito ad abitazione civile.

In riferimento al bene individuato alla lettera “B” lo stato dei luoghi è conforme all’identificazione catastale.

In riferimento al bene individuato alla lettera “C” lo stato dei luoghi non è conforme all’identificazione catastale in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

In riferimento al bene individuato alla lettera “D” lo stato dei luoghi è conforme all’identificazione catastale

**PREZZO BASE € 397.882,80**

**5. QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Attuali proprietari:

Sig.ra [REDACTED] nata ad Agrigento il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

Giusto atto di compravendita del 27/07/1990 ai rogiti del Notaio Giuseppe Saieva repertorio n. 29031 raccolta n. 9995 da potere del sig. Vassallo Salvatore nato in Agrigento il 24/05/1940

Precedenti proprietari:

- Sig. Vassallo Salvatore nato in Agrigento il [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000 in virtù di costruzione realizzata in economia nell’anno 1973 su terreno a lui pervenuto in virtù di atto di permuta ricevuto il 30/04/1980 dal notaio A. Pusateri di Aragona rep. 1452/845 registrato in Agrigento il 20/05/1980 al numero 2860.

**6. QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

**(Vedi All. n. 6 – Documentazione urbanistica)**

L’immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 163 part. 2148, costituito da diverse unità immobiliari tra cui i sub oggetto della presente relazione (Sub. 7/502, sub 9/11, sub 501 e sub 5), è stato edificato senza nessuna concessione/licenza edilizia ed i lavori di edificazione sono stati ultimati nell’anno 1973.

Sulla base delle ricerche eseguite presso l’Archivio Notarile di Agrigento è stato appurato che il precedente proprietario, Sig. Vassallo Salvatore, aveva presentato al comune di Agrigento in data 02.05.1986 domanda di sanatoria.



Successivamente lo scrivente, al fine di visionare il fascicolo e verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, inoltrava al competente ufficio del comune di Agrigento le seguenti istanze (oltre ai diversi solleciti telefonici):

- Richiesta del 30.11.2021
- Richiesta del 04.04.2022
- Richiesta di sollecito del 25.06.2022

A seguito di ciò il Comune di Agrigento trasmetteva allo scrivente i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica – prot. 2022/36096 del 25.05.2022;
- **Dichiarazione di non reperibilità della pratica edilizia richiesta – prot. 43512 del 27.06.2022**

Pertanto, alla luce di quanto espresso in precedenza lo scrivente CTU non potendo visionare la relativa pratica edilizia comunica di non potersi esprimere in merito alla verifica dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio e di non potersi esprimere sull'eventuale pagamento di somme residue per la conclusione della pratica edilizia.

Documentazione urbanistica raccolta dallo scrivente:

- Copia della domanda di sanatoria presentata in data 02.05.1986
- Certificato di destinazione urbanistica, dalla quale si evince che:  
*Il terreno, iscritto in Catasto al Foglio n. 163 particella 2148, costituisce pertinenza di edificio censito nel nuovo catasto edilizio urbano fabbricati ricade in Zona G5-3-VERDE PRIVATO come da previsioni del P.R.G. del comune di Agrigento approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 per come integrato con D.P.R.S. n. 1178/12 e successive modifiche e integrazioni.*  
*Detto terreno è sottoposto a seguenti vincoli:*
  - Vincolo sismico, ai sensi del D.M. 23.09.1981 e ss.mm.ii.;
  - Vincolo Paesaggistico – livello di tutela 4 – D.Lgs. 42/2004 Art. 142 comma 1 lett. M – Interesse Archeologico – del piano Paesaggistico nell'Ambito 10 ricadente nella Provincia di Ag. – D.A. n. 7 del 2.07.203 e ricade nella zona B del D.M. 16.05.1968 (Gui – Mancini e ss.mm.ii.;
- Nulla osta in sanatoria rilasciato dalla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Agrigento in data 01.12.2009 con prot. n. 9153 alla ditta

## 7. QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data dei sopralluoghi del C.T.U. (06/07/2020 - 15/07/2020 – 05/05/2022) l'immobile veniva adoperato soltanto in parte dalla sig.ra [REDACTED].

Nello specifico:

- A. L'unità immobiliare a piano terra (adibita ad abitazione) - foglio 163, particella 2148 subalterni graffiati 7/502 cat. C/2, viene adoperato esclusivamente dall'odierna esecutata;
- B. Appartamento, ancora allo stato grezzo, posto al primo piano dello stabile - foglio 163, particella 2148 subalterni graffiati 9 e 11, viene adoperato esclusivamente dall'odierna esecutata
- C. Unità immobiliare posta al piano terra dello stabile (adibita a deposito) - foglio 163, particella 2148 subalterno 501, cat. C/2, viene adoperato esclusivamente dalla Sig.ra [REDACTED],
- D. Unità immobiliare posta al piano terra dello stabile (adibita a deposito) - foglio 163, particella 2148 subalterno 5, cat. C/2, rendita € 195,22 viene adoperato esclusivamente dalla Sig.ra [REDACTED]

(Vedi All. n. 1 – Verbale operazioni peritali ed All. n. 8 – Documentazione fotografica)

## 8. QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici risultanti dalla certificazione notarile in atti:

- Altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*





- Sequestro penale: *Nessuno*

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna*;
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: *Nessuna*
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:
  - *Vincolo sismico, ai sensi del D.M. 23/09/1981 e ss.mm.ii.;*
  - *Vincolo Paesaggistico – livello di tutela 4 – D.Lgs. 42/2004 Art. 142 comma 1 lett. M – Interesse Archeologico nell'Ambito 10 ricadente nella Provincia di Ag. – D.A. n. 7 del 29/07/2013 e ricade nella zona "B" del D.M. 16/05/1968 (Gui – Mancini) e ss.mm.ii.*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni ipotecarie: *Nessuno*
- Pignoramenti: *Atto di pignoramento trascritto in data 07/01/201 ai nn. 103, Reg. gen. 97 Reg. part. a favore di BANCA CARIGE ITALIA S.P.A., con sede in Genova (Ge), C.F. 02123210995 contro per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1*
- Difformità urbanistico-edilizie: *Considerato la comunicazione di non reperibilità della pratica edilizia rilasciata dal Comune di Agrigento con prot. 43512 del 27.06.2022 lo scrivente C.T.U. comunica di non potersi esprimere in merito alla verifica dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio e di non potersi esprimersi sull'eventuale pagamento di somme residue per la conclusione della pratica edilizia.*

**9. QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**10. QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati non sono gravanti di censo, livello o uso civico.

**11. QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

L'immobile in esame è adibito ad uso magazzino/deposito, le spese di gestione sono quelle comuni.

Nel magazzino\deposito non risulta allacciata né la rete elettrica né la rete idrica.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**12. QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Il criterio di stima adottato è il "valore di mercato".



Il concetto di “valore di mercato” inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato che nel caso specifico di compravendita immobiliare rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l’immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.

Il “valore di mercato” è quindi ottenuto attraverso la formula:

*Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito.*

La “Superficie commerciale” dell’immobile oggetto di stima è stata determinata grazie all’ausilio, delle planimetrie catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente, e l’applicazione dei criteri di computo stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.

La “Quotazione al mq” da attribuire all’immobile oggetto di stima, è stata estratta dai valori forniti semestralmente dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio che individua, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione (**Vedi All. n. 09 - Banca dati quotazioni immobiliari**)

Per quanto infine concerne i “Coefficienti di merito” sono stati presi in considerazione: il piano, lo stato di conservazione, la luminosità, l’esposizione e la vista, la vetustà dell’edificio.

#### Calcolo superficie commerciale piano terra:

Destinazione	Sup. Commerciale [mq]	Coefficiente	Sup. Commerciale [mq]	Condizioni
Piano terra sub 7 (locale deposito)	79,72	20%	15,94	Discrete
Corte esterna piano terra	291,69	15%	43,75	Discrete
Piano terra sub 5 (locale deposito)	40,25	20%	8,05	Discrete
Piano terra sub 501 (locale deposito)	27,87	20%	5,57	Discrete
<b>TOTALE</b>	<b>625,24</b>		<b>73,31</b>	

#### Calcolo superficie commerciale piano primo:

Destinazione	Sup. Commerciale [mq]	Coefficiente	Sup. Commerciale [mq]	Condizioni
Piano primo sub 9/11 (appart. grezzo)	168,79	100%	168,79	Appartamento allo stato grezzo
Balcone scoperto	16,92	25%	4,23	Balcone allo stato grezzo
<b>TOTALE</b>	<b>625,24</b>		<b>173,02</b>	

#### Coefficienti correttivi:

Descrizione	Coefficiente	
Coefficiente di tipologia	Appartamento in contesto plurifamiliare	1,00
Coefficiente di vetustà	Da 40 a 60 anni	0,80
Coefficiente di qualità	Finiture economiche	0,90
Coefficiente di luminosità e vista	Luminosità appartamento	1,00
Coefficiente di luminosità e vista	Esposizione e vista	1,10
Coefficiente di manutenzione	Normale livello di manutenzione	1,00
<b>Valore medio</b>		<b>0,97</b>



**Valutazione del valore di mercato:**

Immobile	Superficie commerciale [mq]	Valore a metro quadro [€/mq]	Coefficiente di merito	Coefficiente di merito per tenere conto dello stato di grezzo dell'App. al piano primo	Valore diritto e quota
Unità immobiliari PIANO TERRA siti in via Salernitano Romualdo (Agrigento)	73,31	2.000,00	0,97	1,00	€ 142.221,40
Unità immobiliari PIANO PRIMO siti in via Salernitano Romualdo (Agrigento)	173,02	2.000,00	0,97	0,90	€ 302.092,92
<b>TOTALE</b>					<b>€ 444.314,32</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 44.431,43
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	-
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	- € 2.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 397.882,80</b>

**13. QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Le unità immobiliari non necessitano di una divisione della quota di vendita in quanto non sussistono quote di proprietà di terzi.

**14. QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

(Vedi All. n. 3 – Certificato di residenza, stato di famiglie e certificato di matrimonio)

La residenza al 29.06.2020 della debitrice esecutata [redacted] nata il [redacted] in Agrigento (Ag) C.F.:

è la seguente:

- Via Giuseppe Mazzini n. 199 del comune di Agrigento;

Dal certificato di stato civile nonché dal certificato di matrimonio si evince che la debitrice [redacted] risulta sposata dal 10.12.181 e che mediante l'atto del 27.07.1990 Rep. 29025 i coniugi [redacted] - [redacted] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Favara 09/07/2022

Il perito  
Ing. Rosario Milia  
*Rosario Milia*

