
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simone Celeste, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

E per essa quale mandataria

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	9
Patti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	10

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.084,66	19

INCARICO

All'udienza del 12/11/2024, il sottoscritto Arch. Simone Celeste, con studio in Via Cesare Pavese,13 - 92026 - Favara (AG), email arch.celestesimone@libero.it, PEC arch.celestesimone@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale, composto da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto ed un ripostiglio. Dell'appartamento fa anche parte una piccola cantina posta al piano terra.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Magazzino posto al piano terra con accesso indipendente su corte comune, costituito da un'unico vano.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

La documentazione catastale risulta completa pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

La documentazione catastale risulta completa pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

L'appartamento confina ad est con appartamento complanare identificato con sub. 10, per gli altri lati con corte comune dell'edificio identificata al NTC con foglio 49 part. 2104.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Il box confina a sud con vano scala a nord con box identificato con sub 4 ad ovest con corte comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,50 m	Terra
Abitazione	122,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,90 m	1
Cantina	8,55 mq	10,20 mq	0,20	2,04 mq	3,50 m	T
Balcone scoperto	31,50 mq	31,50 mq	0,25	7,88 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				179,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	26,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2016 al 25/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 2104, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 526,79 Piano 1-T

L'immobile ha subito una variazione territoriale in atti dal 03/02/2016 secondo la Legge Regionale 41/77, secondo la quale l'immobile è passato dal Comune di Campobello di Licata (B520) al Comune di Ravanusa (H194). L'immobile era precedentemente identificato con foglio 22 part. 2104, sub. 9.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/2016 al 25/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 2104, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 26 mq Rendita € 69,83 Piano T

L'immobile ha subito una variazione territoriale in atti dal 03/02/2016 secondo la Legge Regionale 41/77, secondo la quale l'immobile è passato dal Comune di Campobello di Licata (B520) al Comune di Ravanusa (H194). L'immobile era precedentemente identificato con foglio 22 part. 2104, sub. 3.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	2104	3	2	A2	2	8,5 vani	141 mq	526,79 €	1-T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	2104	3	2	C6	5		26 mq	69,83 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale, l'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale, poiché è stata realizzata una porta di accesso sul lato est, in corrispondenza della cantina di pertinenza, anch'essa inclusa nella presente procedura esecutiva. Per la regolarizzazione di tale difformità è necessaria la presentazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico abilitato, il cui costo complessivo può aggirarsi intorno ai 700,00 €.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Sono stati esaminati gli atti e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. L'immobile costruito in edilizia convenzionata e agevolata, tuttavia, l'atto di pignoramento non risulta notificato agli enti competenti, così come previsto dalla L. 178/2020 art.1.

Con sentenza n. 500/2017 del 20/03/2017 l'immobile pignorato è stato assegnato come casa coniugale all'esecutata ed a due figli.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. L'immobile costruito in edilizia convenzionata e agevolata, tuttavia, l'atto di pignoramento non risulta notificato agli enti competenti, così come previsto dalla L. 178/2020 art.1.

Con sentenza n. 500/2017 del 20/03/2017 l'immobile pignorato risulta pertinenza di un abitazione assegnata come casa coniugale all'esecutata ed a due figli.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile è stato costruito secondo convenzione per Concessione di diritto di superficie in località "Fiumarella " tra il Comune di Ravanusa e la Cooperativa Edilizia "Francesco Petrarca Ravanusa 87" - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata", convenzione stipulata a

rogito del notaio Abbruscato Salvatore del 03/03/1998 rep. 38329.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile è stato costruito secondo convenzione per Concessione di diritto di superficie in località "Fiumarella " tra il Comune di Ravanusa e la Cooperativa Edilizia "Francesco Petrarca Ravanusa 87" - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata", convenzione stipulata a rogito del notaio Abbruscato Salvatore del 03/03/1998 rep. 38329.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

L'appartamento di trova in un buone condizioni a meno di macchie di umidità rinvenute in uno dei due bagni e nella camera da letto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Il box si presenta in buone condizioni. Tuttavia, nell'intradosso del solaio, in corrispondenza dell'apertura principale, è visibile una tubatura, proveniente dal piano superiore e collegata allo scarico esterno.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

L'immobile pignorato risulta inserito in un fabbricato di cui fanno parte spazi comuni come: spazio esterno, scala, nonché i relativi diritti pertinenze e accessori come per legge.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito in un fabbricato di cui fanno parte spazi comuni come: spazio esterno, scala, nonché i relativi diritti pertinenze e accessori come per legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Non risultano servitù gravanti sul bene.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

L'immobile pignorato è un appartamento sito al piano primo di un edificio in linea. All'unità abitativa si accede dalla scala A, esattamente dalla prima porta a destra salendo le scale. Il fabbricato dispone di ascensore. L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pavimentazione in piastrelle in gres, pareti rifinite in gesso scagliola e pittura lavabile caratterizzati da piccoli ornamenti in gesso e/o carta da parati. Gli infissi interni sono il legno mentre gli infissi esterni si presentano in alluminio e vetro con tapparelle esterne in alluminio. L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento costituito da termosifoni alimentati con caldaia a gas, mentre l'impianto di raffrescamento è costituito da climatizzatori.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Il box auto è posto al piano terra di un fabbricato non istituito in condominio. Il bene risulta avere accesso indipendente da corte comune ed un accesso secondario dalla cantina di pertinenza dell'abitazione, facente parte della presente procedura. Il magazzino risulta in buono stato di conservazione, con pavimentazione in graniglia di cemento e pareti rifinite in gesso scagliola.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai due figli, ai quali è stato assegnato come casa coniugale nella sentenza di divorzio tra le parti esegutate.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1998 al 20/12/2010	**** Omissis ****	Atto pubblico notarile di convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Abbruscato Salvatore	03/03/1998	38329	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	11/01/2005	547	334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2010	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Abbruscato Salvatore	20/12/2010	59410	19276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	30/12/2010	29105	22470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1998 al 20/12/2010	**** Omissis ****	Atto pubblico notarile di convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Abbruscato Salvatore	03/03/1998	38329	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	11/01/2005	547	334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2010	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Abbruscato Salvatore	20/12/2010	59410	19276
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	30/12/2010	29105	22470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Agrigento il 09/05/2005
Reg. gen. 10523 - Reg. part. 2512
Importo: € 5.197.622,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Successivo frazionamento in quota del 24/05/2010 ai nn. 12437/1325, ai quali immobili è stata assegnata la Frazione di € 152.871,24.
- **Ipoteca Volontria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a Agrigento il 20/12/2005
Reg. gen. 33119 - Reg. part. 9207
Importo: € 421.428,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Successivo frazionamento in quota in data 05/05/2010 ai nn. 10870/987 ai cui immobili è stata assegnata la frazione di € 12.167,27.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Agrigento il 26/08/2024
Reg. gen. 16195 - Reg. part. 14171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Agrigento il 09/05/2005
Reg. gen. 10523 - Reg. part. 2512
Importo: € 5.197.622,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Successivo frazionamento in quota del 24/05/2010 ai nn. 12437/1325, ai quali immobili è stata assegnata la Frazione di € 152.871,24.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a Agrigento il 20/12/2005
Reg. gen. 33119 - Reg. part. 9207
Importo: € 421.428,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Successivo frazionamento in quota in data 05/05/2010 ai nn. 10870/987 ai cui immobili è stata assegnata la frazione di € 12.167,27.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Agrigento il 26/08/2024
Reg. gen. 16195 - Reg. part. 14171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Dagli elaborati tecnici acquisiti presso l'U.T.C. di Ravanusa si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "C" del vigente P.R.G., nella Z.T.O. "C" Edifici "T" ed "A" del comparto 12 e l'edificio "O" del comparto 11; costruito secondo il Programma Costruttivo in Contrada Fiumarella.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Dagli elaborati tecnici acquisiti presso l'U.T.C. di Ravanusa si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "C" del vigente P.R.G., nella Z.T.O. "C" Edifici "T" ed "A" del comparto 12 e l'edificio "O"

del comparto 11; costruito secondo il Programma Costruttivo in Contrada Fiumarella.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 52 del 10/09/2004 e successiva variante Concessione Edilizia n. 52 del 16/10/2007 per la costruzione di 36 alloggi ai sensi della L.R. n.79 del 20/12/1975, in Contrada Fiumarella. Per l'immobile è stata presentata Segnalazione Certificata per L'Agibilità con prot. n. 15000 del 26/07/2017.

Verificato lo stato di fatto dell'immobile è emerso che la disposizione degli spazi interni non risulta conforme alle ultime planimetrie allegate alla Concessione Edilizia in Variante. Per la regolarizzazione degli abusi commessi è necessaria la presentazione da parte di un tecnico abilitato di una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo totale è di circa 2.500,00€, in cui vengono compresi oneri, versamenti e oblazioni nonché la redazione e la presentazione della pratica da parte di un tecnico.

L'esecutata non dispone di certificazioni riguardo gli impianti, che non risultano registrati al catasto energetico, così come risulta mancante l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.). La regolarizzazione degli impianti comporta un costo stimato di circa 1.700 €.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 52 del 10/09/2004 e successiva variante Concessione Edilizia n. 52 del 16/10/2007 per la costruzione di 36 alloggi ai sensi della L.R. n.79 del 20/12/1975, in Contrada Fiumarella. Per l'immobile è stata presentata Segnalazione Certificata per L'Agibilità con prot. n. 15000 del 26/07/2017.

Verificato lo stato di fatto dell'immobile è emerso che non risulta conforme alle ultime planimetrie allegate alla Concessione Edilizia in Variante. Per la regolarizzazione degli abusi commessi è necessaria la presentazione da parte di un tecnico abilitato di una C.I.L.A. in Sanatoria il cui costo totale è di circa 2.500,00€, in cui vengono compresi oneri, versamenti e oblazioni nonché la redazione e la presentazione della pratica da parte di un tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 5, PIANO 1-T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'esecutata ha dichiarato che l'appartamento fa parte di un fabbricato non istituito in condominio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA G. ALMIRANTE N. 3, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'esecutata ha dichiarato che l'appartamento fa parte di un fabbricato non istituito in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T
Appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale, composto da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto ed un ripostiglio. Dell'appartamento fa anche parte una piccola cantina posta al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2104, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.982,96
In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.
Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.
Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T
Magazzino posto al piano terra con accesso indipendente su corte comune, costituito da un'unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2104, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T	179,92 mq	577,94 €/mq	€ 103.982,96	100,00%	€ 103.982,96
Bene N° 2 - Magazzino Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T	30,00 mq	200,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 109.982,96

Valore di stima: € 109.982,96

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4.900,00	€
Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima	10,00	%

Valore finale di stima: € 94.084,66

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali;

Allegato_2: Titoli di proprietà;

Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Ravanusa;

Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_6: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti. La presente relazione di stima è composta da 20 pagine più allegati, oltre ad essere inviata a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente, a mezzo E-mail all'esecutata (così come da essa richiesto in sede di sopralluogo) e tramite raccomandata A/R all'esecutato, viene depositata presso questo Spettabile Tribunale.

Favara, li 31/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simone Celeste

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T
Appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale, composto da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto ed un ripostiglio. Dell'appartamento fa anche parte una piccola cantina posta al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2104, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli elaborati tecnici acquisiti presso l'U.T.C. di Ravanusa si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "C" del vigente P.R.G., nella Z.T.O. "C" Edifici "T" ed "A" del comparto 12 e l'edificio "O" del comparto 11; costruito secondo il Programma Costruttivo in Contrada Fiumarella.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T
Magazzino posto al piano terra con accesso indipendente su corte comune, costituito da un'unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2104, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli elaborati tecnici acquisiti presso l'U.T.C. di Ravanusa si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "C" del vigente P.R.G., nella Z.T.O. "C" Edifici "T" ed "A" del comparto 12 e l'edificio "O" del comparto 11; costruito secondo il Programma Costruttivo in Contrada Fiumarella.

Prezzo base d'asta: € 94.084,66

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.084,66

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 5, piano 1-T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2104, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	179,92 mq
Stato conservativo:	L'appartamento di trova in un buone condizioni a meno di macchie di umidità rinvenute in uno dei due bagni e nella camera da letto.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale, composto da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto ed un ripostiglio. Dell'appartamento fa anche parte una piccola cantina posta al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai due figli, ai quali è stato assegnato come casa coniugale nella sentenza di divorzio tra le parti esegutate.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Ravanusa (AG) - Via G. Almirante n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 2104, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Il box si presenta in buone condizioni. Tuttavia, nell'intradosso del solaio, in corrispondenza dell'apertura principale, è visibile una tubatura, proveniente dal piano superiore e collegata allo scarico esterno.		
Descrizione:	Magazzino posto al piano terra con accesso indipendente su corte comune, costituito da un'unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		