TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n.3/2023 R.G.E.

APORTI S.r.l.
c/
FANTAUZZO GIOVANNI

Giudice: ***Dott.ssa Vitalba Maria Pipitone***

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

RELAZIONE GENERALE

Tecnico incaricato: Ing. Salvatore Carusotto
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 934A
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n.141
indirizzo: Canicattì, via Capitano Ippolito 130 - 92024 Canicattì (AG)
Tel. e Fax +39 0922 833251 – Cell. +39 338 7225229
Email: ingcarusotto@virgilio.it – Email: ingcarusotto@gmail.com – PEC: salvatore.carusotto@ingpec.eu

Sommario

1 PREMESSE ED ELENCO DEI QUESITI 2
2 OPERAZIONI PERITALI 2
3 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTI 3
4 VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SOGGETTO AD ESECUZIONE 7
5 ALLEGATI 7

****

1 PREMESSE ED ELENCO DEI QUESITI

In data 17/06/2024, l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Vitalba Maria Pipitone, nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Carusotto, esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare promossa da APORTI S.r.l., rappresentata dall' Avv. Felicita Fenaroli, nei confronti di:

- Fantauzzo Giovanni nato in Casteltermini il 15/03/1927, codice fiscale FNTGVN27C15C275H, defunto il 14/06/2023.

In data 23/06/2024, con il contestuale deposito dell'apposito verbale, lo scrivente assumeva l'incarico di individuare, descrivere e valutare i cespiti oggetto del Pignoramento del 16/12/2022 Rep.2570, trascritto in Agrigento il 11/01/2023 ai numeri 637/568 in favore della APORTI S.r.l. con sede in Milano.

I cespiti oggetto di pignoramento sono:

- "*Immobile n.1*" – abitazione individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Casteltermini al "*Foglio 33, Part.145 sub 6";*
- "*Immobile n.2*" – magazzino individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casteltermini al "*Foglio 33, Part.169 sub 20";*
- "*Immobile n.3*" – magazzino individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casteltermini al "*Foglio 33, Part.169 sub 19*";
- "*Immobile n.4*" – terreno individuato nel Catasto Terreni del Comune di Casteltermini al "*Foglio 33, Part.95*".

2 OPERAZIONI PERITALI

Le consistenti incongruenze riscontrate nella relazione notarile depositata nel fascicolo del procedimento, unitamente alle irregolarità catastali emerse e alla mancata tempestività delle risposte da parte del Comune di Casteltermini, hanno comportato un rilevante dispendio di tempo e di attività da parte dello scrivente.

In particolare, richiamando integralmente:

- la relazione interlocutoria depositata in data 27/10/2024 (*Allegato 1.1*);
- la relazione interlocutoria depositata in data 26/09/2025 (*Allegato 1.2*);
- la relazione interlocutoria depositata in data 02/01/2026 (*Allegato 1.3*), richiesta dal GE con provvedimento del 24/11/2025 a seguito delle osservazioni formulate dall'Avv. Fenaroli in merito alla relazione interlocutoria del 26/09/2025;
- la relazione interlocutoria depositata in data 16/04/2026 (*Allegato 1.4*);

lo scrivente ha dovuto:

- effettuare vari sopralluoghi e vari accessi presso l'UTC del Comune di Casteltermini;
- richiedere al notaio redattore, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. A. Ferlisi, la rettifica della relazione notarile presente nel fascicolo del procedimento.
  La relazione notarile, nonostante la rettifica effettuata in data 02/07/2024 (*Allegato 2.1*), non ha del tutto eliminato le incongruenze presenti in quella del 09/02/2023 depositata agli atti;
- inoltrare due istanze all'Agenzia delle Entrate al fine di individuare sulla mappa catastale la Particelle n.95 e la

Particella n.169 afferenti ai cespiti oggetto di pignoramento.

La prima istanza, individuata al numero 121159/2024 nel Registro Ufficiale della Direzione Provinciale di Agrigento dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 3.1*), è inerente la Particella 95.

La seconda istanza, individuata al numero 137277/2024 nel Registro Ufficiale della Direzione Provinciale di Agrigento dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 3.2*), è inerente la Particella 169.

In conseguenza delle istanze prima rappresentate e di vari accessi dello scrivente allo sportello di "Assistenza Professionale" all'Agenzia delle Entrate, la mappa catastale è stata aggiornata consentendo di individuare - con molte incongruenze residue - le citate Particelle 95 e 169;

- effettuare diversi solleciti all'U.T.C. del Comune di Casteltermini della documentazione richiesta in data 17.03.2025 (*Allegato 4.2, Allegato 4.3, Allegato 4.5*).
- l'U.T.C. del Comune di Casteltermini, dopo aver comunicato in data 16.07.2024 che stava effettuando le dovute ricerche (*Allegato 4.4*), ha consegnato parte della documentazione richiesta in data 07.04.2026 con nota Prot. 6365 (*Allegato 4.6*).

3 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTI

Gli accertamenti rappresentati nel precedente paragrafo 2.0 – richiamando le quattro relazioni interlocutorie depositate agli atti e considerata la documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Casteltermini – hanno ridimensionato la consistenza del compendio immobiliare soggetto ad esecuzione in riferimento al numero dei cespiti e in riferimento ai corrispondenti valori commerciali.

In dettaglio:

- il cespite indicato come "*Immobile n.1*" nella nota di trascrizione del pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casteltermini al "*Foglio 33, Particella 145 sub 6*", risulta ampliato rispetto alla sagoma originaria. Detto ampliamento ricade su proprietà di terzi, ossia su una porzione della Particella 169, non oggetto di pignoramento.

  L'ampliamento realizzato in assenza dei necessari titoli edilizi, come confermato dalla documentazione urbanistica acquisita presso l'U.T.C. del Comune di Casteltermini, configura uno sconfinamento su particella estranea alla procedura esecutiva.

  La documentazione urbanistica acquisita presso l'U.T.C. del Comune di Casteltermini conferma che l'ampliamento è stato realizzato in assenza dei necessari titoli edilizi e configura uno sconfinamento su particella estranea alla procedura esecutiva

  Poiché l'abitazione risulta pignorata esclusivamente per la parte ricadente sulla Particella 145 sub 6, e considerato che tale porzione non è fisicamente divisibile né dotata di autonomo valore commerciale, lo scrivente ritiene di non poter determinare un valore di stima riferibile alla sola porzione pignorata.

  Lo sconfinamento della Particella 145 sub 6, già rappresentato nella prima relazione interlocutoria, è stato ulteriormente confermato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Casteltermini, come riportato nella relazione depositata in data 16/04/2026.

  Per una più chiara comprensione si rinvia, inoltre, alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione;
- il cespite indicato come "*Immobile n.2*" nella nota di trascrizione del pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casteltermini al "*Foglio 33, Part.169 sub 20"* è un piccolo magazzino al piano terra che, vista la documentazione rilasciata dal Comune di Casteltermini e come già rappresentato nelle relazioni interlocutorie prima richiamate, non gode della regolarità edilizia.

  Il cespite di cui trattasi – "*Immobile n.2*" dell'atto di pignoramento – di modesta estensione e privo della regolarità edilizia, costituisce il Lotto n.1;
- il cespite indicato come "*Immobile n.3*" nella nota di trascrizione del pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casteltermini al "*Foglio 33, Part.169 sub 19"* è un magazzino al piano terra.

  L'immobile ha un esiguo valore e una modesta commerciabilità ed inoltre è gravato da una servitù di passaggio in

favore di un ulteriore magazzino con cui è collegato (l'immobile, di fatto, costituisce un corridoio di accesso ad un altro cespite non oggetto di pignoramento e privo di altri accessi carrabili).

Vista la documentazione rilasciata dal Comune di Casteltermini e come già rappresentato nelle citate relazioni interlocutorie non gode della regolarità edilizia.

Il cespite di cui trattasi – "*Immobile n.3*" dell'atto di pignoramento – di modesta estensione, privo della regolarità edilizia e soggetto a servitù di passaggio, costituisce il Lotto n.2;

– il cespite indicato come "*Immobile n.4*" nella nota di trascrizione del pignoramento, identificato nel Catasto Terreni del Comune di Casteltermini al "*Foglio 33, Part.95*", costituisce – come più volte rappresentato nelle relazioni interlocutorie – area di pertinenza di vari immobili di proprietà di terzi.

Tale circostanza non risulta menzionata né nella relazione notarile "originaria" depositata agli atti, né nella relazione notarile di rettifica del 02/07/2024. Alla luce degli accertamenti svolti, si evidenzia che dell'"*Immobile n.4*" dell'atto di pignoramento, solo l'autorimessa al piano terra individuata dalla Particella 95 Sub 18 risulta riconducibile alla proprietà dell'esecutato Fantauzzo Giovanni

Si rappresenta, inoltre, che la Particella 95 Sub 19, la quale nelle precedenti relazioni interlocutorie era stata individuata dallo scrivente come potenzialmente appartenente al compendio immobiliare, non è stata considerata nella perizia di stima, in quanto alla luce di ulteriori accertamenti:

- è stata oggetto di atto di vendita nell'anno 1993;
- sembra derivare dalla soppressione della Particella 255 Sub 19, come emerso da ulteriori approfondimenti catastali;
- è ubicata all'interno della particella n.206 catastale che non è oggetto di pignoramento.

Per quanto rappresentato, la citata autorimessa individuata dalla Particella 95 Sub 18, ricadente sul terreno identificato dalla Particella 95 oggetto di pignoramento, è stata considerata come Lotto n. 3.

Per completezza si rappresenta inoltre che il magazzino individuato dalla Particella 95 sub 19, che lo scrivente ha omesso di descrivere e valutare, è caratterizzata da varie irregolarità edilizie e castali e da un esiguo valore commerciale pari a circa € 4.500,00.



Foto 1: Ampliamenti dell'abitazione su immobili non pignorati. Gli ampliamenti, nella foto, sono individuati dai numeri (1), (2), (3) e (4).

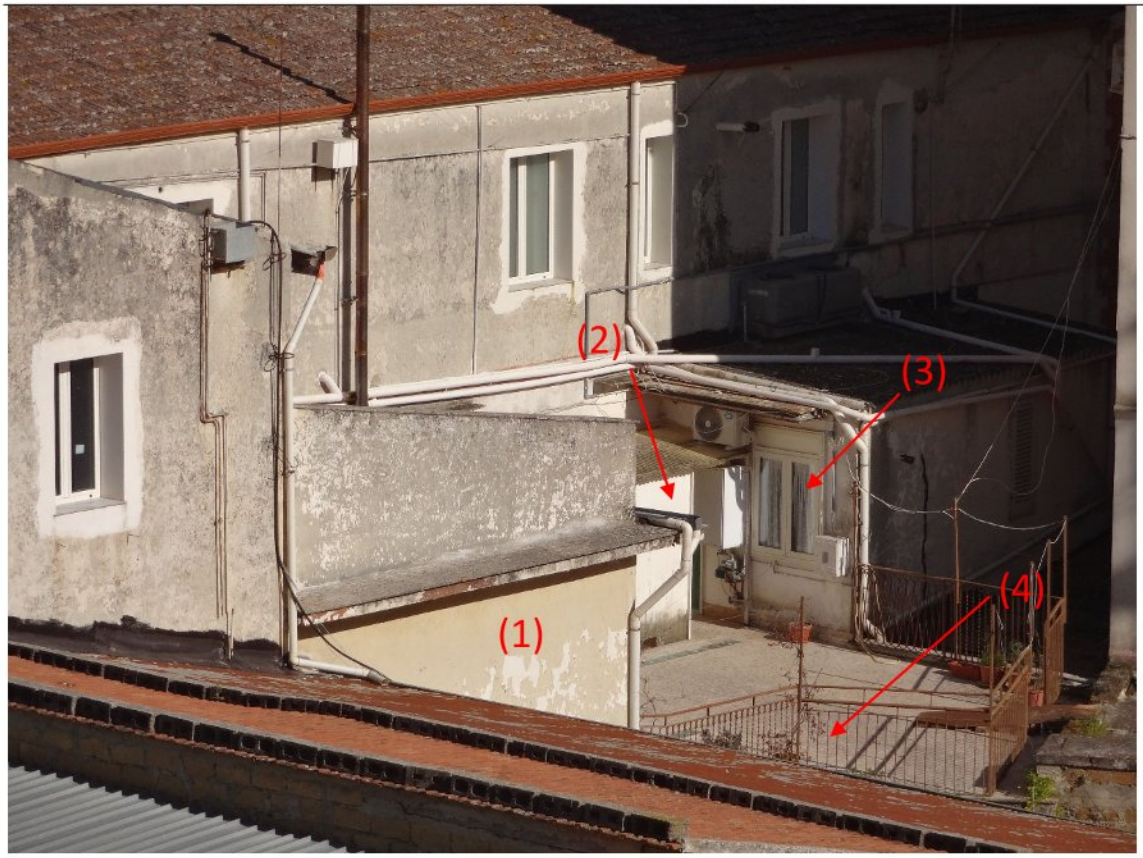


Foto 2: Ampliamenti dell'abitazione su immobili non pignorati. Gli ampliamenti, nella foto, sono individuati dai numeri (1), (2), (3) e (4).



Foto 3: Ampliamenti dell'abitazione su immobili non pignorati. Gli ampliamenti, nella foto, sono individuati dai numeri (1), (2), (3) e (4).



Foto 4: Ampliamenti dell'abitazione su immobili non pignorati. Gli ampliamenti, nella foto, sono individuati dai numeri (1), (2), (3) e (4).



Foto 5: Ampliamenti dell'abitazione su immobili non pignorati. Gli ampliamenti, nella foto, sono individuati dai numeri (1), (2), (3) e (4).



Foto 6: Ampliamenti dell'abitazione su immobili non pignorati. Gli ampliamenti, nella foto, sono individuati dai numeri (1), (2), (3) e (4).

4 VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SOGGETTO AD ESECUZIONE

Dalle singole relazioni di stima allegate alla presente, a cui si rimanda per una estesa individuazione, descrizione e valutazione dei lotti, emerge che:

- il lotto n. 1/3 ha un valore di vendita pari a: 4.400,00 €
- il lotto n. 2/3 ha un valore di vendita pari a: 2.600,00 €
- il lotto n. 3/3 ha un valore di vendita pari a: 4.500,00 €

Sommano: 11.500,00 €.

5 ALLEGATI

1. RELAZIONI INTERLOCUTORIE DEPOSITATE
   - 1.1. Relazione Interlocutoria del 27/10/2024;
   - 1.2. Relazione Interlocutoria del 26/09/2025;
   - 1.3. Relazione Interlocutoria del 02/01/2026;
   - 1.4. Relazione Interlocutoria del 16/04/2026.
2. RELAZIONI NOTARILI
   - 2.1. Relazione notarile del 02/07/2024 (in rettifica a quella presente agli atti);
3. ISTANZE INOLTRATE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
   - 3.1. Istanza Agenzia all'Agenzia del 20/09/2024;
   - 3.2. Istanza Agenzia all'Agenzia del 23/10/2024;
4. CORRISPONDENZA CON UTC DEL COMUNE DI CASTELTERMINI
   - 4.1. Richiesta documentazione all'U.T.C. del Comune di Casteltermini del 17/03/2025;
   - 4.2. Sollecito n.1 all'U.T.C. del Comune Casteltermini del 04/05/2025;
   - 4.3. Sollecito n.2 all'U.T.C. del Comune Casteltermini del 14/07/2025;

4.4. Risposta dell'U.T.C. del Comune di Casteltermini del 16/07/25 Prot.13717;

4.5. Sollecito n.3 all'U.T.C. del Comune di Casteltermini del 22/09/2025;

4.6. Consegna documentazione dell'U.T.C. del Comune di Casteltermini del 08/04/2026 Prot. 6365.

5. VERBALI

5.1. Verbale del 11/07/2024.

6. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA

6.1. Ispezione Ipotecaria al 15/06/2026.

*****

Lì, 15/06/2026

Il Tecnico Stimatore

Ing. S.re Carusotto

Firmato digitalmente da

Salvatore Carusotto

T = INGEGNERE
C = IT
Data e ora della firma: 15/06/2026 18:34:09

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n.3/2023 R.G.E.

APORTI S.r.l.
c/
FANTAUZZO GIOVANNI

Giudice: ***DOTT.SSA VITALBA MARIA PIPITONE***

RAPPORTO DI STIMA

Lotto n.3/3

Tecnico incaricato: Ing. Salvatore Carusotto
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 934A
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n.141
indirizzo: Canicattì, via Capitano Ippolito 130 - 92024 Canicattì (AG)
Tel. e Fax +39 0922 833251 – Cell. +39 338 7225229
Email: ingcarusotto@virgilio.it – Email: ingcarusotto@gmail.com – PEC: salvatore.carusotto@ingpec.eu

Sommario

1 PREMESSE ED ELENCO DEI QUESITI 3
2 QUESITO n.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 3
2.1 Coordinate Satellitari del Bene Costituente il Lotto 4
3 QUESITO n.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO 6
3.1 Descrizione dell'Autorimessa 6
3.1.1 Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive dell'Autorimessa 7
3.2 Dotazioni Condominiali 10
3.3 Calcolo della Superficie Commerciale 10
3.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE) 10
4 QUESITO n.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO 10
4.1 Difformità Catastali del Cespite Costituente il Lotto 10
5 QUESITO n.4: STATO DI POSSESSO DEI BENI 10
6 QUESITO n.5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 10
7 QUESITO n.6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI 10
8 QUESITO n.7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI 11
8.1 Oneri e Vincoli a Carico dell'Acquirente 11
8.1.1 Domande Giudiziali 11
8.1.2 Atti di Asservimento e Cessioni di Cubatura 11
8.1.3 Provvedimenti di Imposizioni di Vincoli Storico-Artistici e di Altro Tipo 11
8.1.4 Diritto di Superficie 11
8.1.5 Convenzioni Matrimoniali e Provvedimenti di Assegnazione della Casa Coniugale al Coniuge 11
8.1.6 Oneri per Difformità Catastali 11
8.1.7 Oneri per Difformità Urbanistiche-Edilizie 11
8.1.8 Altri Pesi o Limitazioni di Uso 11
8.2 Oneri e Vincoli che Saranno Cancellati o Comunque Regolarizzati nel Contesto della Procedura 11
8.2.1 Iscrizioni Ipotecarie 11
8.2.2 Pignoramenti e Trascrizioni 12
9 QUESITO n.8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO 12
10 QUESITO n.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE 12
11 QUESITO n.10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 12
12 QUESITO n.11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO 12
13 QUESITO n.12: VALUTAZIONE DEI BENI 12
13.1 Criteri di Stima 12
13.2 Valore di Vendita del Lotto 13
13.3 Riserve e particolarità da segnalare 13
14 QUESITO n.13: VALUTAZIONE DELLE QUOTA INDIVISE 14
15 ELENCO ALLEGATI 14

1 PREMESSE ED ELENCO DEI QUESITI

In data 17/06/2024, il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Vitalba Maria Pipitone, nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Carusotto, esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare promossa da APORTI S.R.L., rappresentata dall' Avv. Felicita Fenaroli, contro:

– [redacted] nato in Casteltermini il 15/03/1927, C.F.: [redacted] e defunto il 14/06/2023.

In data 23/06/2024, con il contestuale deposito dell'apposito verbale, lo scrivente, assumeva l'incarico di individuare, descrivere e valutare i cespiti oggetto del Pignoramento Rep.2570 del 16/12/2022, trascritto in Agrigento, in data 11/01/2023, ai numeri 637/568 a favore della APORTI S.R.L. con sede in Milano.

La presente relazione si riferisce ad una porzione del "*Immobile n.4*" dell'atto di pignoramento mentre per l'individuazione di tutti i beni costituenti il compendio immobiliare e la loro divisione in lotti si demanda alla "Relazione Generale".

In particolare, per il lotto oggetto della presente relazione, con le modalità enucleate dalla nota di incarico, che per brevità vengono omesse, si risponde ai quesiti disposti dal Ill.mo Giudice dell'esecuzione di seguito elencati:

- Quesito n.1: identificare il diritto reale ed il bene oggetto del pignoramento;
- Quesito n.2: elencare ed individuare il bene componente il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto;
- Quesito n.3: identificazione catastale del bene pignorato;
- Quesito n.4: stato di possesso del bene;
- Quesito n.5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- Quesito n.6: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- Quesito n.7: formalità, vincoli, oneri;
- Quesito n.8: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- Quesito n.10: verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
- Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- Quesito n.12: procedere alla valutazione del bene;
- Quesito n.13: procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Lo scrivente, in virtù della necessaria articolazione, risponde agli interrogativi in distinti paragrafi.

2 QUESITO n.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene costituente il lotto è:

- la piena proprietà, quote 1/1, di una autorimessa al P.T. sita in Piazza Michelangelo Vaccaro del Comune di Casteltermini individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 33, Particella 95 Sub 18 – Categoria: C/6 Classe 2ª, Consistenza: 42 m², Superficie Catastale: 42 m²; Rendita € 78,09.

Lo scrivente considera tale cespite come pignorato, in quanto insiste sull'area individuata dalla Particella n.95, che costituisce l' "*Immobile n.4*" dell'atto di pignoramento.

Richiamando quanto rappresentato nelle relazioni interlocutorie depositate dallo scrivente (costituiscono allegati della Relazione Generale), in riferimento al cespite costituente il lotto si rappresenta quanto segue:

- non ricade all'interno del fabbricato individuato nella mappa catastale come Particella n.95 che peraltro sui luoghi non esiste (*Figura 1*);
- non è inserito nella mappa catastale (per il suo inserimento occorre un tipo mappale);
- nei luoghi è aderente al fabbricato ricadente nella Particella 206 (*Figura 1*) ed inoltre è all'interno di un'area delimitata da recinzione nelle disponibilità degli eredi dell'esecutato (*Figura 1*);

- la planimetria del fabbricato meccanizzata in catasto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi (*Figura 3* e *Figura 4*).

Alla luce degli esiti delle istanze presentate all'Agenzia delle Entrate e delle informazioni acquisite nel corso degli accessi presso lo sportello di "Assistenza Professionale" dell'Agenzia delle Entrate, si evidenzia che la eliminazione delle rilevanti difformità catastali riscontrate richiederebbe:

- la predisposizione di più "Tipi Mappali", finalizzati al corretto reinserimento in mappa della Particelle n.95 e della Particella n.206;
- la presentazione di varie pratiche "Docfa", necessarie per l'allineamento planimetrico e censuario.

Il costo complessivo delle suddette attività tecniche e catastali — che allo stato non è determinabile ma che per ordine di grandezza risulta superiore al valore del cespite costituente il lotto — dovrebbe essere approntato e sostenuto congiuntamente da una pluralità di soggetti terzi, in quanto le difformità coinvolgono più particelle e più proprietari.

Per una migliore comprensione si veda la *Figura 1*, la *Figura 2* e le n.4 relazioni interlocutorie depositate dallo scrivente.

2.1 Coordinate Satellitari del Bene Costituente il Lotto

Il bene è ubicato in zona periferica del centro abitato del Comune di Casteltermini.

La zona è servita da una buona viabilità e accessibilità, è dotata dei principali servizi ed è sede di attività di tipo commerciale. Il cespite insiste su una porzione della Particella n.95 del Foglio n.33 del Catasto Terreni del Comune di Casteltermini (*Figura 1* e *Figura 2*).

Le coordinate satellitari che individuano il bene costituente il lotto, ovvero latitudine e longitudine, sono rappresentate dalla seguente coppia ordinata: (37.541443,13.637981).

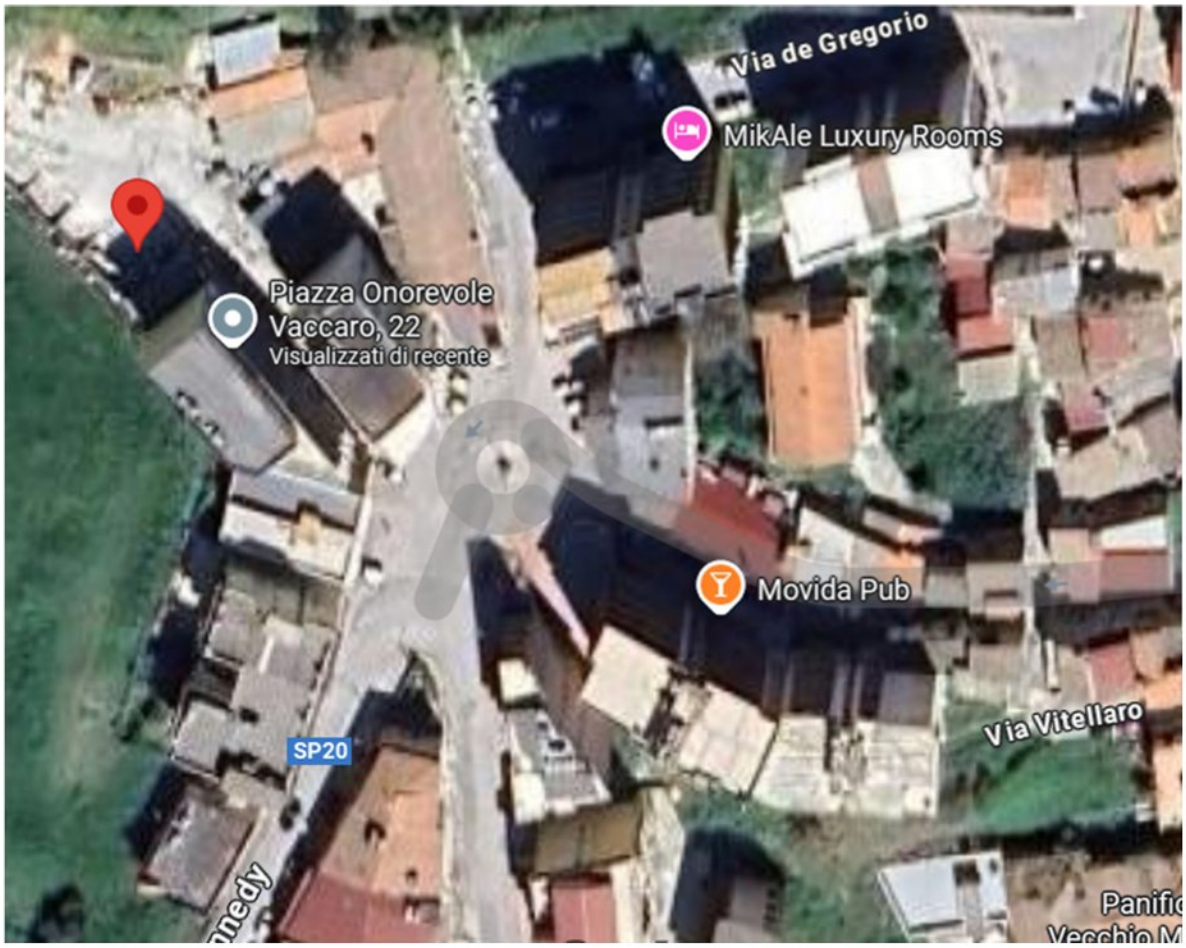


Foto 1: Ortofoto di zona



Figura 1: Estratto di mappa



Figura 2: Sovrapposizione Ortofoto-Mappa Catastale

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

3.1 Descrizione dell'Autorimessa

Il cespite di forma sostanzialmente rettangolare, posto al piano terra, dotato di ampio accesso carrabile privo di serramento in corrispondenza di due lati è aderente ad un terrapieno.

Il cespite ricade all'interno di un'area munita di recinzione in possesso degli eredi dell'esecutato (*Figura 1*).

A causa delle carenze strutturali e costruttive originarie, nonché della prolungata assenza di manutenzione, le strutture murarie e i solai sono degradati e in cattivo stato di conservazione.

Per una migliore comprensione si demanda: alla planimetria dell'immobile (*Figura 3 o all'Allegato 2.1*), alla tabella riepilogativa posta nel successivo paragrafo e alla documentazione fotografica.



Foto 2: Cespite costituente il lotto



Foto 3: Particolare degli interni (il muro privo di intonaco è deformato per la spinta del terrapieno)



Foto 4: Particolare degli interni



Foto 5: Particolare degli interni



Foto 6: Particolare degli interni



Foto 7: Particolare degli interni

3.1.1 Tabella Riepilogativa delle Caratteristiche Costruttive dell'Autorimessa

Le caratteristiche della porzione residenziale della villa vengono di seguito riepilogate:

Fondazioni (struttura):	Tipologia: del tipo continuo; Materiale: c.a.; Condizioni: buone (per quanto accertabile non ci sono cedimenti).
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato; Condizioni: Buone.
Strutture Verticali (struttura):	Tipologia: muratura portante; Materiali: muratura di tufo; Condizioni: insufficienti (precarie condizioni di stabilità).
Solai (struttura):	Tipologia: Latero cemento; Condizioni: scadenti.
Pareti esterne:	Materiale: muratura; Rivestimento: intonaco; Condizioni: Scadenti
Pavimentazioni interne:	Materiale: battuto di cemento; Condizioni: accettabili.
Infissi Esterni:	Assenti.
Serramento di ingresso:	Assente,
Serramenti interni:	Assenti.
Impianto di Condizionamento:	Assente.
Impianto Elettrico:	Assente.
Impianto Citofonico:	Assente.
Impianto Idrico:	Assente.
Impianto Termico:	Assente.
Fognatura:	Assente.
Materiali inquinanti:	Assenti.
Inquinamenti:	Atmosferico: assente; Acustico: assente; Elettromagnetico: Assente.

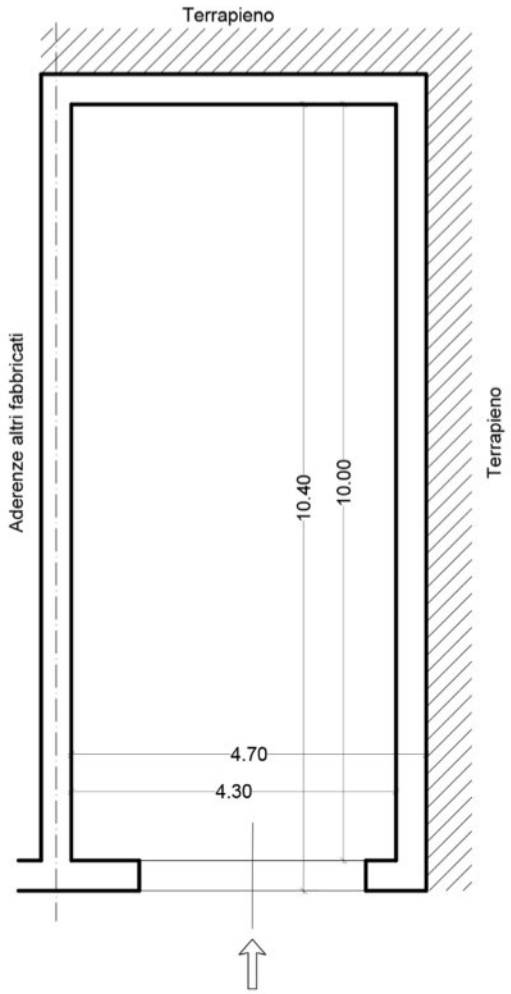


Figura 3: Rilievo del cespite

Data presentazione: 24/03/1970 - Data: 26/06/2024 - n. T389919 - Richiedente: CRSSVT65B13B602A

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casteltermini *Via* Piazza Carlo M. Vaccaro

Ditta [redacted] (Casteltermini - 16-10-1899)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Agrigento

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
Legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata dal D.L. 8 aprile 1946, n. 514
COMUNE di Casteltermini
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO
P
N. 0390093
AVVERTENZA. Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 3 aprile 1939 n. 652.

Servizio dei Conti Correnti Postali
Attestazione di un versamento
di L. [illegible]
Lire [illegible]
eseguito da [illegible]
sul c/c N. 1[illegible]840 intestato a:
BANCA NAZ. LAVORO - Filiale di Roma
C/ CASSA NAZ. PREVIDENZA
ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI
(Contributo per Marche Giotto)
Via [illegible]
Addì 11) -3 APR. 1970 196
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
CASTELTERMINI
Tassa di L. [illegible]
N. 58
del bollettario ch 9
L'Ufficiale di Posta



Piano Terra

0794650

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 8177

F 33 [illegible]

Compilata dal Geom. Vincenzo Nigrelli
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de' Geometri
della Provincia di Agrigento *al N.* 268
DATA Casteltermini, li 24-3-1969
Firma: Vincenzo Nigrelli

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/03/1970 - Data: 26/06/2024 - n. T389919 - Richiedente: CRSSVT65B13B602A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2024 - Comune di CASTELTERMINI(C275) < Foglio 33 - Particella 95 - Subalterno 18 >
1 di 1

Figura 4: Planimetria Catastale

3.2 Dotazioni Condominiali

Il bene è privo di dotazioni e di pertinenze condominiali.

3.3 Calcolo della Superficie Commerciale

Il calcolo della superficie commerciale di un fabbricato può essere effettuato con modalità diverse ed in particolare:

- utilizzando le Norme UNI 15733:2011 che integrano e in parte modificano le norme UNI 10750:2005 non più vigenti;
- utilizzando quanto normato dall'Allegato C) al D.P.R. n.138 del 23/03/19;
- utilizzando le consuetudini locali.

I tre metodi, pur computando le superfici commerciali in modo diverso, in riferimento al cespite oggetto di stima (privo di superfici accessorie) coincidono.

Facendo riferimento alla *Figura 3* il cespite ha:

- una superficie utile pari a m² 43,00;
- una superficie occupata da muri pari a m² 9,92;
- una superficie commerciale pari a m² (43,00 + 9,92) = m² 52,92.

3.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il documento informativo inerente le prestazioni energetiche dell'edificio, cioè la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti degli ascensori e delle scale mobili.

La normativa vigente, per la tipologia immobiliare del cespite costituente il lotto, non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

4 QUESITO n.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

I dati catastali, da visure aggiornate, del bene pignorato sono:

- Catasto Fabbricati, Comune di Casteltermini – Foglio n.33, Particella n.95 Sub 18;
- Categoria: C/6, Classe: 2ª – Consistenza: 42 m² – Superficie Catastale: 42 m² – Rendita: 78,09 €;
- Indirizzo: Piazza Michelangelo Vaccaro n.13, Piano T;
- Intestato a: [redacted] nato a Casteltermini il 15/03/1927.

4.1 Difformità Catastali del Cespite Costituente il Lotto

Le difformità catastali sono state già rappresentate nel paragrafo 2.0 della presente relazione.

5 QUESITO n.4: STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il cespite costituente il lotto è in possesso dei figli dell'esecutato.

6 QUESITO n.5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO n.3: piena ed intera proprietà di una autorimessa al piano terra individuata nel Foglio 33 del Catasto Fabbricati del Comune di Casteltermini dalla Particella 95 Sub 18.

Il cespite, privo di finiture, sprovvisto del serramento di accesso, per due lati aderente ad un terrapieno, è in cattivo stato d'uso e manutenzione. L'immobile di incerta regolarità edilizia e non individuabile nella mappa catastale ha distribuzione interna sostanzialmente conforme alla planimetria meccanizzata in catasto.

7 QUESITO n.6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

All'esecutato [redacted] il terreno ove insiste il cespite costituente il lotto (Foglio 33 Particella 95) è pervenuto per atto di donazione del 23/08/1971 del Notaio [redacted] di Palermo, da potere di [redacted]

nato a Casteltermini il 16/10/1899.

L'atto è stato trascritto a Palermo in data 23/09/1971 ai numeri 15968/14093.

8 QUESITO n.7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

In conformità all'incarico ricevuto vengono considerati:

- gli oneri e i vincoli a carico dell'acquirente;
- gli oneri e i vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

8.1 Oneri e Vincoli a Carico dell'Acquirente

Gli oneri e i vincoli a carico dell'acquirente, in virtù della necessaria articolazione, vengono enucleati di seguito in distinti sotto paragrafi.

8.1.1 Domande Giudiziali

Non si hanno notizie di domande giudiziali.

8.1.2 Atti di Asservimento e Cessioni di Cubatura

Nessuno.

8.1.3 Provvedimenti di Imposizioni di Vincoli Storico-Artistici e di Altro Tipo

Nessuno.

8.1.4 Diritto di Superficie

Nessuno.

8.1.5 Convenzioni Matrimoniali e Provvedimenti di Assegnazione della Casa Coniugale al Coniuge

Non esistenti.

8.1.6 Oneri per Difformità Catastali

Il cespite costituente il lotto presenta rilevanti difformità catastali, tali da non consentire, allo stato, una stima attendibile dei costi necessari alla relativa regolarizzazione, neppure in via meramente approssimativa.

Per una più compiuta illustrazione delle incongruenze riscontrate, si veda il Paragrafo 2.0 della presente relazione.

8.1.7 Oneri per Difformità Urbanistiche-Edilizie

Per quanto rappresentato nel successivo Paragrafo 11 della presente relazione, non è possibile accertare la regolarità edilizia del cespite, né, conseguentemente, determinare gli eventuali oneri necessari alla sua regolarizzazione.

8.1.8 Altri Pesi o Limitazioni di Uso

Non si ha notizia di pesi o limitazioni d'uso.

8.2 Oneri e Vincoli che Saranno Cancellati o Comunque Regolarizzati nel Contesto della Procedura

Gli oneri e i vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, in virtù della necessaria articolazione, vengono elencati di seguito in distinti sotto paragrafi.

8.2.1 Iscrizioni Ipotecarie

Dalla documentazione ipotecaria allegata al fascicolo del procedimento e dalla ispezione ipotecaria espletata dallo scrivente in data 15/06/2026 inerente il periodo successivo alla data di redazione della relazione notarile, si rileva quanto di seguito:

- Iscrizione n. 6441/266 del 18/03/2020, ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 06/04/2000 Rep. 74192 del Notaio [redacted] di Aragona (AG) a favore del [redacted] sede di Palermo codice fiscale [redacted] (Richiedente: [redacted] Piazzetta Monte, Verona), contro [redacted] nato il 15/03/1927 a Casteltermini (AG) Codice fiscale [redacted], [redacted] sede Casteltermini (AG) codice fiscale [redacted] quale debitore non datore di

ipoteca, per un capitale € 64.557,11 e per un totale € 129.114,22.

L'iscrizione grava, oltre che su altri immobili, sul terreno individuato nel Comune di Casteltermini al Foglio 33 Particella 95.

8.2.2 Pignoramenti e Trascrizioni

Dalla documentazione ipotecaria allegata al fascicolo del procedimento e dalla ispezione ipotecaria espletata dallo scrivente in data 15/06/2026 inerente il periodo successivo alla data di redazione della relazione notarile, si rileva quanto di seguito:

- Trascrizione n.637/568 del 11/01/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/12/2022 Rep. 2570 emesso dal Tribunale di Agrigento a favore di APORTI S.R.L. con sede in Milano codice fiscale 10444350960 contro Fantauzzo Giovanni nato il 15/03/1927 a Casteltermini (AG) codice fiscale FNTGVN27C15C275H.

  Il pignoramento, oltre che su altri immobili, grava sul terreno individuato nel Comune di Casteltermini al Foglio 33 Particella 95.

9 QUESITO n.8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il bene costituente il lotto non è gravato da censo, livello o uso civico.

10 QUESITO n.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di esecuzione non ricade su suolo demaniale.

11 QUESITO n.10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non è stato possibile accertare la posizione dell'immobile in riferimento alla regolarità edilizia, in quanto:

- la nota del Comune di Casteltermini del 07.04.2026, Prot. 6365, in riferimento all'immobile di cui trattasi ha rappresentato che "*non si sono riscontrate pratiche edilizie*" e che non sono disponibili per tutti gli immobili le pratiche edilizie antecedenti il 1960;
- la planimetria meccanizzata in catasto, presentata in data 24.03.1970, non consente di attestare che l'immobile sia stato edificato ante 1967;
- eventuali ortofoto storiche non risultano idonee a fornire un riscontro certo sull'epoca di costruzione, anche in considerazione del fatto che il cespite ricade all'interno del cono d'ombra generato dall'ampio fabbricato condominiale insistente sulla Particella 206.

12 QUESITO n.11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Non si ha notizia di procedimenti in corso o dell'esistenza di "spese di gestione".

13 QUESITO n.12: VALUTAZIONE DEI BENI

13.1 Criteri di Stima

Per determinare il valore di mercato di un immobile, esistono varie modalità estimative, tutte, in qualche modo, riconducibili al metodo della stima "sintetica" e a quello della stima "analitica". Qualunque procedimento di stima, comunque, si fonda sul principio della comparazione fra la situazione specifica e situazioni analoghe conosciute, in modo, così, da porre il bene in una scala di valori. I giudizi e/o le comparazioni, inoltre, devono essere fatti, secondo il cosiddetto principio o criterio dell'ordinarietà; ossia, bisogna considerare il bene come se fosse ordinario, rispettando, quindi, la situazione e le caratteristiche che un imprenditore ordinario, o qualunque persona di ordinarie capacità, ritiene debba avere quel bene. Orbene, tale principio porta ad esprimere un giudizio valido nel presupposto che i beni si trovino in condizioni di ordinarietà e che ci si riferisca ad un mercato costituito da imprenditori ordinari, tralasciando di prendere in considerazione, come elementi ininfluenti sul valore del bene, quelle condizioni che lo fanno discostare

dalla ordinarietà, per effetto della maggiore o minore capacità dell'imprenditore, o da altre condizioni particolari che lo fanno comportare in modo diverso dall'ordinario. Il bene oggetto di stima, in sintesi, deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto basandosi su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali.

13.2 Valore di Vendita del Lotto

Al fine di ottenere valori estimativi funzionali alla valutazione del cespite costituente il lotto si è proceduto a considerare:

- i valori richiesti dagli annunci di agenzie immobiliari per immobili similari a quello oggetto di stima;
- i valori unitari OMI pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate);
- i valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (periodo: febbraio 2025-giugno 2025) per immobili similari, per localizzazione e caratteristiche, a quello oggetto di stima.

In dettaglio si è riscontrato quanto segue:

- un annuncio di vendita corrispondente a 363,64 €/m² (€ 8.000/m² 22 ≈ 363,64 €/m²);
- valori unitari OMI: compresi tra 240 €/m² e 360 €/m²;
- valori unitari desunti da atti di compravendita:
  - 316,67 €/m² (€ 9.500/m² 30 ≈ 316,67 €/m²);
  - 400,00 €/m² (€ 10.000/ m² 25 = 400,00 €/m²);
  - 256,41 €/m² (€ 10.000/ m² 39 ≈ 256,41 €/m²).

Le diverse fonti informative (annunci di agenzie immobiliari, valori OMI e atti di compravendita) si considerano con peso uniforme in quanto ciascuna di esse rappresenta un segmento distinto e complementare del mercato immobiliare locale. Nessuna delle fonti disponibili presenta, nel caso di specie, un grado di affidabilità tale da giustificare una ponderazione prevalente rispetto alle altre. Pertanto, al fine di ottenere un valore unitario medio equilibrato e rappresentativo del mercato, si è proceduto a una media aritmetica semplice dei valori.

Applicando una riduzione del 10% al valore desunto dagli annunci delle agenzie immobiliari (il prezzo richiesto risulta normalmente superiore al presumibile prezzo effettivo di compravendita), si ottiene il seguente valore unitario medio di riferimento:

- $V_{UR} = [0{,}90 \times 363{,}64\ €/m^2 + (240 + 360)\ €/m^2 \times 0{,}50 + 316{,}67\ €/m^2 + 400\ €/m^2 + 256{,}41\ €/m^2] \times 1/5 = 320{,}07\ €/m^2$.

Considerando, inoltre:

- la superficie commerciale del cespite pari a: S = 52,92 m²;
- un deprezzamento del 30% per tener conto del suo stato d'uso e manutenzione;
- un deprezzamento del 50% per la dubbia regolarità edilizia dell'immobile;
- un deprezzamento del 15% per la presenza di consistenti incongruenze nella documentazione catastale;
- un deprezzamento del 10% per la differenza esistente tra il prezzo di vendita nel libero mercato e il prezzo di vendita in una procedura esecutiva;

il valore di vendita forzata del lotto risulta

- $V_{Vendita} = 52{,}92\ m^2 \times 320{,}07\ €/m^2 \times (1 - 0{,}30) \times (1 - 0{,}50) \times (1 - 0{,}15) \times (1 - 0{,}10) = 4.535{,}18\ €$, in cifra tonda 4.500,00 €.

13.3 Riserve e particolarità da segnalare

Il cespite costituente il lotto presenta rilevanti criticità afferenti alla regolarità edilizia e alla documentazione catastale, che incidono in modo significativo sulla sua commerciabilità.

Tali criticità, per quanto possibile, sono state mitigate, ma in linea di principio non del tutto eliminate, mediante l'applicazione dei seguenti deprezzamenti:

- 50% per la dubbia regolarità edilizia;

– 15% per le incongruenze riscontrate nella documentazione catastale.

14 QUESITO n.13: VALUTAZIONE DELLE QUOTA INDIVISE

Considerato che il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise, si omette qualunque considerazione in merito al quesito di cui trattasi.

15 ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA
   1.1. Estratto di Mappa, Foglio Catastale 33 del Comune di Casteltermini;
   1.2. Visura storica Catasto Fabbricati, Comune di Casteltermini Foglio 33 Part. 95;
   1.3. Visura storica Catasto Terreni, Comune di Casteltermini Foglio 33 Part. 95 Sub 18;
2. ELABORATI GRAFICI
   2.1. Planimetria dell'immobile rilevata;
3. TITOLI DI PROPRIETÀ
   3.1. Atto Rep.15105 del Notaio [redacted] redatto in data 23.08.1971.

* * * * * * * * *

Lo scrivente rassegna la presente relazione, composta da n.14 pagine dattiloscritte e dai suddetti allegati, rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Signor Giudice ritenesse opportuni.

Lì, 15/06/2026

Il Tecnico Stimatore
Ing. S.re Carusotto

Firmato digitalmente da
Salvatore Carusotto
T = INGEGNERE
C = IT
Data e ora della firma: 15/06/2026 18:35:56