



# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**Proc. 110/2022**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CREDITORE

████████████████████

DEBITORE

████████████████████

████████████████████

GIUDICE

Dott. De Nes Matteo

CUSTODE

Avv. Angelo Collura

TECNICO INCARICATO

Geom. Melchiorre Triassi

con studio in Agrigento Via A. Manzoni, 108

Telefono: 3389957851

Email : [melchiorre.triassi@gmail.com](mailto:melchiorre.triassi@gmail.com)

Pec: [melchiorre.triassi@geopec.it](mailto:melchiorre.triassi@geopec.it)



Incarico.....	3
Premessa.....	3
<b>Lotto Unico</b> .....	4
Descrizione.....	4
Titolarità.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2009 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 191.995,00</b> .....	11



Con decreto di nomina del 12/02/2024, il sottoscritto Geom. Triassi Melchiorre, con studio in Via A. Manzoni, 108 - 92100 - Agrigento (AG), PEC melchiorre.triassi@geopec.it, Tel. 3389957851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

In data 14/02/2024 il sottoscritto inviava tramite pec al Comune di Realmonte la richiesta della documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

In data 22/02/2024 mi sono recato presso la Conservatoria di Agrigento per effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11/03/2024, comunicazioni inviate tramite raccomandata agli esecutati e tramite pec all'avvocato della parte procedente, in pari data è stato effettuato il sopralluogo.

Alle ore 11:00 mi sono recato sui luoghi oggetto del procedimento in presenza anche del Custode Giudiziario Avv. Angelo Collura, e alla presenza dei [REDACTED] esecutati, procedevo al sopralluogo dei beni, effettuando i rilievi architettonici e fotografici.

In data 04/07/2024 depositavo al Tribunale di Agrigento la richiesta di proroga in quanto il Comune di Realmonte non mi aveva fatto pervenire la documentazione urbanistica.

In data 23/08/2024 mi sono recato, al Comune di Realmonte per ritirare la documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 43
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 45
- **Bene N° 3** - Appartamento in corso di costruzione ubicato a Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 45



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 e 2 e 3** - Magazzino ubicato a Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 43; Appartamento ubicato a Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 45; Appartamento in corso di costruzione ubicato a Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 45.

## DESCRIZIONE

Il Magazzino (**bene n.1**) oggetto di stima, è ubicato nella Via San Calogero n. 43, al piano terra di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra. Risulta essere in discrete condizioni, e diviso in due vani (camera e bagno), le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Per quanto riguarda le rifiniture interne il locale si presenta rifinito in tutte le sue parti. Tale locale nonostante ha una destinazione d'uso di magazzino è utilizzato dagli esecutati come residenziale e precisamente come zona giorno di tutto lo stabile.

L'unità immobiliare con destinazione ad appartamento (**bene n.2**) oggetto di stima, è ubicato nella Via San Calogero n. 45, posto al primo.

Risulta essere diviso in due ambienti, bagno e camera, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Per quanto riguarda le rifiniture interne il locale si presenta rifinito in tutte le sue parti.

L'unità immobiliare denominata **bene n. 3** è un unico vano allo stato grezzo posto al secondo piano dello stabile. Lo stesso è privo di impianti.

La scelta di identificare i beni in un lotto unico, nasce dal fatto che il bene 2 e 3 sono collegati da una scala interna e quindi non vendibili separatamente.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	33,62 mq	40,60 mq	1,00	40,60 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				40,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,60 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	66,74 mq	94,98 mq	1,00	94,98 mq	2,80 m	Primo e secondo
Balconi	11,03 mq	11,03 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				98,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,28 mq		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	238	3	1	C/2	4	33 mq		€ 57,95	T		
	16	238	4	1	A/3	4	2 Vani		€ 108,46	1		
	16	238	5		F/3					2		

## STATO CONSERVATIVO

Il Magazzino (**bene n.1**) oggetto di stima, è censito con categoria catastale C/2 (magazzino) ha una forma planimetrica regolare; si trova al piano terra di un edificio composto da due unità immobiliari. Il magazzino ha una superficie utile complessiva di mq. 33,62 e presenta una superficie commerciale di mq. 40,60.

Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da un ingresso che immette nel vano principale e tramite una porta si accede anche nel vano scala che porta ai piani superiori.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento (**bene n.2 e 3**) ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo e secondo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Via San Calogero n. 45 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.

I due piani sono collegati tramite una scala interna allo stato grezzo.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 66,74 e una superficie di mq. 11,03 per i balconi. L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di mq. 98,28.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto al primo piano da un vano e un bagno tramite una scala interna si accede al secondo piano che è costituito da un unico vano. L'appartamento allo stato attuale risulta rifinito in tutte le sue parti al primo piano, mentre il secondo piano è allo stato grezzo con massetto in cemento e pareti e soffitta senza intonaci di rifinitura. Nel primo piano sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato e l'impianto elettrico sottotraccia.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi necessitano solo le opere di finitura del secondo piano.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano essere nella disponibilità dei Sigg. [redacted] [redacted] eseguiti nella qualità di proprietari del bene.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Entrambi le unità immobiliari, bene n. 1, 2 e 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2005 ad oggi	[redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	07/12/2005	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bologna	21/12/2005	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2005 al 10/02/1992	[redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	20/12/1990	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agrigento	02/02/1992	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca immobiliare**

Ipoteca volontaria derivata da mutuo

Iscritta a Bologna il 26/07/2007 Reg. ge

Importo ipoteca: €. 260.000,00

importo capitale: €. 130.000,00

[REDACTED]

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Agrigento il 19/10/2022

[REDACTED]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica delle unità immobiliari (bene n. 1,2 e 3), ha presentato richiesta al Comune di Realmonte al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria.

Il Comune di Realmonte in data 21/08/1992 ha rilasciato Concessione n. 22, all [REDACTED] [REDACTED], relativa ai lavori di demolizione, ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Via S. Calogero nel Comune di Realmonte.

Dal controllo effettuato agli allegati grafici della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Realmonte si è riscontrata la non corrispondenza dei disegni con quello che di fatto presente.

Il sottoscritto ha potuto annotare la rispondenza dello stato dei luoghi del bene in parola con la concessione edilizia rilasciata dal Comune, e pertanto l'immobile è da considerarsi conforme.

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

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Magazzino ubicato a Realmonte (AG) – Via San Calogero n. 43

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella Via San Calogero n. 43, al piano terra di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra. Il magazzino ha una superficie utile complessiva di mq. 33,62 e presenta una superficie commerciale di mq. 40,60.

Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da un ingresso che immette nel vano principale e tramite una porta si accede anche nel vano scala che porta ai piani superiori.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 238, Sub. 3, Categoria C/2

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a €. 12.180,00.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Realmonte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Realmonte.

- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a Realmone (AG) – Via San Calogero n. 45.

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo e secondo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Via San Calogero n. 45 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.

I due piani sono collegati tramite una scala interna allo stato grezzo.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 66,74 e una superficie di mq. 11,03 per i balconi. L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di mq. 98,28.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto al primo piano da un vano e un bagno tramite una scala interna si accede al secondo piano che è costituito da un unico vano. L'appartamento allo stato attuale risulta rifinito in tutte le sue parti al primo piano, mentre il secondo piano è allo stato grezzo con massetto in cemento e pareti e soffitta senza intonaci di rifinitura. Nel primo piano sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato e l'impianto elettrico sottotraccia.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi necessitano solo le opere di finitura del secondo piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 238, Sub. 4-5, Categoria A/3 e F/3

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a €. 39.312,00.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Realmonte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Realmonte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Magazzino	40,60mq	300,00 €/mq	€ 12.180,00	100,00%	€ 12.180,00
Bene N° 2 - Appartamento	98,28mq	400,00 €/mq	€ 39.312,00	100,00%	€ 39.312,00
				Valore di stima:	€ 51.492,00

Valore di stima: € 51.492,00 arrotondato €. 51.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
	€.	

**Valore finale di stima: € 51.500,00**

Per la stima dei beni si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Agrigento, li 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Triassi Melchiorre

Firmato Da: TRIASSI MELCHIORRE Emesso Da: INFOC.AMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE C.A. Serial#: 1adba6

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 43

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella Via San Calogero n. 43, al piano terra di un fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra. Il magazzino ha una superficie utile complessiva di mq. 33,62 e presenta una superficie commerciale di mq. 40,60.

Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da un ingresso che immette nel vano principale e tramite una porta si accede anche nel vano scala che porta ai piani superiori.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 238, Sub. 3, Categoria C/2

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a €. 12.180,00.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Realmonte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Realmonte.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 45.

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo e secondo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Via San Calogero n. 45 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.

I due piani sono collegati tramite una scala interna allo stato grezzo.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 66,74 e una superficie di mq. 11,03 per i balconi. L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di mq. 98,28.

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto al primo piano da un vano e un bagno tramite una scala interna si accede al secondo piano che è costituito da un unico vano. L'appartamento allo stato attuale risulta rifinito in tutte le sue parti al primo piano, mentre il secondo piano è allo stato grezzo con massetto in cemento e pareti e soffitta senza intonaci di rifinitura. Nel primo piano sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato e l'impianto elettrico sottotraccia.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi necessitano solo le opere di finitura del secondo piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 238, Sub. 4-5, Categoria A/3 e F/3

In merito al valore dell'immobile pignorato allo stato attuale sarebbe pari a €. 39.312,00.

Per la stima del bene si è usato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti.

Al fine di trovare il più probabile prezzo di mercato, si è consultato il catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Realmonte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Realmonte.

- **Prezzo base d'asta: € 51.500,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.500,00**

Bene N°1 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 43		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1000/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 238, Sub. 3, Categoria C/2	<b>Superficie</b>	40,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il Magazzino (bene n.1) oggetto di stima, è censito con categoria catastale C/2 (magazzino) ha una forma planimetrica regolare; si trova al piano terra di un edificio composto da due unità immobiliari.</p> <p>Il magazzino ha una superficie utile complessiva di mq. 33,62 e presenta una superficie commerciale di mq. 40,60.</p> <p>Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da un ingresso che immette nel vano principale e tramite una porta si accede anche nel vano scala che porta ai piani superiori.</p> <p>Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi non necessitano particolari opere di manutenzione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella zona centrale dell'abitato di Realmonte, a circa 200,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere nella disponibilità dei [redacted] qualità di proprietari del bene.		

Bene N°2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Realmonte (AG) - Via San Calogero n. 45		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1000/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 238, Sub. 4-5, Categoria A/3eF/3	<b>Superficie</b>	98,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'unità immobiliare adibita ad appartamento (bene n.2 e 3) ha una forma planimetrica regolare; si trova al primo e secondo piano di un edificio composto da due unità immobiliari. Lo stesso ha ingresso tramite un portoncino dal quale si accede dalla Via San Calogero n. 45 e attraverso una scala a rampa unica si arriva al primo piano.</p> <p>I due piani sono collegati tramite una scala interna allo stato grezzo.</p> <p>L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 66,74 e una superficie di mq. 11,03 per i balconi. L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di mq. 98,28.</p> <p>Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto al primo piano da un vano e un bagno tramite una scala interna si accede al secondo piano che è costituito da un unico vano. L'appartamento allo stato attuale risulta rifinito in tutte le sue parti al primo piano, mentre il secondo piano e allo stato grezzo con massetto in cemento e pareti e soffitta senza intonaci di rifinitura. Nel primo piano sono presenti gli infissi esterni in alluminio preverniciato e l'impianto elettrico sottotraccia.</p> <p>Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali, si evidenzia uno stato di conservazione buono quindi necessitano solo le opere di finitura del secondo piano.</p>		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella zona centrale dell'abitato di Realmonte, a circa 200,00 m. dalle principali vie del centro cittadino. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere nella disponibilità dei [redacted] nella qualità di proprietari del bene.		