TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[redacted]

Contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **168/2023**

Giudice Dott.ssa Domenica Spanò

PERIZIA DI STIMA

Lotto 1

Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 511
C.F. LNGFNC73R08A089G- P. Iva 002332720842
con studio in Agrigento Via Polibio n°7
cellulare: 331 3935020
email: francescoalongi@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA DI STIMA - Lotto 1

Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente arch. Francesco Alongi rassegna la propria relazione di stima:

Fabbricato DA RISTRUTTURARE, DA DEMOLIRE IN PARTE con Area esterna di pertinenza sito in Realmonte (AG), Contrada Scavuzzo n.122.

1 IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A **Oggetto:** Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di Fabbricato con area esterna di pertinenza.**
Ubicazione: Realmonte (AG), Contrada Scavuzzo N.122 . Piano Terra.
Consistenza: composto da quattro vani con bagno e ripostiglio, oltre a spazio esterno. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 63,46 il fabbricato ed i locali hanno un'altezza interna di circa 3,00 m; il terreno di pertinenza al lordo della superficie occupata dal fabbricato sviluppa una superficie di circa 1150,00 mq.
Dati Catastali: Comune di Realmonte (AG), NCEU, **Foglio 22 Particella 360 Sub. 1** Categoria: A/3, Cl.: 4 Consistenza:5 vani, Superficie catastale:Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2, Rendita: € 271,14, Indirizzo : Contrada Scavuzzo Piano T , in ditta [redacted] Quota: Proprietà per 1/1 bene personale

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)
(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

---

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Contesto: zona agricola.

Caratteristiche zona: zona agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola/ mineraria.

---

3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

A **Occupato da:** DEBITORE, in qualità di proprietario del bene.

B **Titolo in base al quale la piena proprietà è pervenuta all'esecutato:**

- **Atto di compravendita del 21/12/2017 ai rogiti del notaio** [redacted] **repertorio n°45754/22320**, atto che risulta trascritto il 29/12/2017 ai nn° 20468/17237.
  Detta compravendita avveniva da potere della [redacted]

- Alla [redacted] a sua volta pervenuta, in regime di separazione dei beni, per averla acquistata mediante l'**atto di compravendita del 31/05/2012 ai rogiti del notaio** [redacted] **repertorio n°37643/16599**, atto che risulta trascritto l'01/06/2012 ai nn° 11801/10029 da potere dei [redacted]

- Ai signori [redacted] a sua volta pervenuta in forza dell'**atto di compravendita dell'01.06.1984 ai rogiti del notaio** [redacted] **repertorio n°6131**, atto che risulta trascritto il 22.06.1984 ai nn° 11783/10394 da potere dei [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Cfr. All. – Titoli di Proprietà)

4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

A.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Domanda giudiziale derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione** del 12/10/2022, Tribunale di Agrigento, repertorio n° 5788/2022, iscritta il 25/11/2022 ai nn° 21465/18726,
a favore della società denominata [redacted]
Nella sezione "D" della predetta trascrizione si rileva testualmente: "La [redacted] ut sopra rappresentata, difesa ed [redacted] e residente in Realmonte (Ag) nella contrada Scavuzzo n. 122, a comparire dinanzi al tribunale di Agrigento, all'udienza del 24.02.2023, ora di rito, giudice designando, a norma degli artt. 166 e 168-bis c.p.c., dando avviso che la costituzione oltre il termine indicato implica le decadenze degli artt. 38 e 167 c.p.c. ed inoltre che, in difetto di costituzione, si procedera in sua legittima declaranda contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni voglia l'ill.mo tribunale adito, contrariis reiectis, cosi giudicare: - in via principale, previo accertamento dei presupposti di cui all'art. 2901 c.c., dichiarare inefficace nei confronti della [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, e per gli effetti revocare l'atto di compravendita del [redacted] il diritto di piena proprietà dei beni immobili meglio descritti in narrativa - in via istruttoria, ove occorra si chiede al giudice di disporre l'ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c. del contratto di compravendita, degli assegni e/o degli estratti conto comprovanti l'avvenuto pagamento del prezzo della compravendita, nonche' ctu estimativa attestante il valore di mercato del bene in oggetto. in ogni caso, con condanna al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio. 21.12.2017, a rogito del notaio [redacted] iscritto presso it collegio notarile dei distretti riuniti di Agrigento e Sciacca, repertorio n. 45754 raccolta 22320, trascritto in data 29.1.2.2017 al registro particolare 17237 registro generale 20468, giusta i I [redacted] il diritto di piena proprietà dei beni immobili meglio descritti in narrativa - in via istruttoria, ove occorra si chiede al giudice di disporre l'ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c. del contratto di compravendita, degli assegni e/o degli estratti conto comprovanti l'avvenuto pagamento del prezzo della compravendita, nonche' ctu estimativa attestante it valore di mercato del bene in oggetto. in ogni caso, con condanna al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio".

A.2 Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 31/08/2007 ai rogiti del notaio [redacted] repertorio n° 28831/10592
Con il suddetto atto i coniugi in regime di comunione legale [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] al fine di dar seguito alla richiesta di concessione edilizia relativamente all'immobile oggetto della presente, considerato che il comune di Realmonte ha espressamente richiesto la stipula di un atto unilaterale d'obbligo ai sensi della legge 10/77, si sono obbligati per tutta la durata della citata legge, relativamente all'immobbile oggetto della presente, ad applicare i prezzi di vendita ed i canoni di locazione che verranno determinati o che sono stati già determinati dal comune di Realmonte e comunque con lo stesso concordati, secondo le disposizioni di cui agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n.10 ed a riportare il contenuto dell'obbligo assunto con il presente atto nei successivi atti.

A.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***

A.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:* ***Nessuno***

A.5 *Vincoli storico-artistici e di altro tipo :* ***Nessuno***

4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo** fondiario del 31/05/2012 ai rogiti del notaio [redacted] repertorio n° 37644/16600 ed iscritta l'01.06.2012 ai nn°11802/781

[redacted]

per un montante di € 220.000,00 a fronte di un capitale di € 110.000,00 grava sull'immobile in Realmonte censito in catasto con il foglio di mappa 22 particella 360 subalterno 1.

B.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobili del 30/11/2023** emesso dal Tribunale di Agrigento, repertorio n° 2500/2023, trascritto in data 15/12/2023 ai nn. 25121/20720

[redacted]

grava sull'immobile in Realmonte censito al NCEU al foglio 22 particella 360 sub 1.

-

B.3 *Difformità Urbanistico-Edilizie:*

L'edificio ha subito ampliamenti lungo quasi tutto il perimetro dell'originario fabbricato autorizzato. Le opere non sono sanabili. E' necessario il ripristino dei luoghi.

I costi per il ripristino dei luoghi sono quantificati in € 10.965,01 l'iva compresa.

B.4 *Difformità Catastali:*

con il ripristino dei luoghi: Nessuna

5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:

A Epoca di realizzazione dell'immobile

-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B **Estremi del provvedimento autorizzativo:**

Concessione Edilizia N. 1414/1995, rilasciata dal Sindaco del Comune di Realmonte in data 29/11/2010

C **Difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto agli atti della Concessione Edilizia N. 1414/1995:

L'edificio ha subito ampliamenti lungo quasi tutto il perimetro dell'originario fabbricato autorizzato. Le opere realizzate non sono sanabili. Esse consistono nella realizzazione di ampliamenti volumetrici per circa 317,10 mc corrispondenti a circa 96,09 mq oltre alla realizzazione di due tettoie in ferro rispettivamente da 31,62 e 33,64 mq.
Allegato alla presente è stato redatto un computo metrico dei costi minimi da sostenere per il ripristino dei luoghi che ammontano a € 8.987,72 che applicata l'iva ammontano a un costo complessivo di € 10.965,01.

(Cfr. All. – Documentazione Urbanistico - Edilizia)

6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:

Il bene pignorato non è gravato da Censo, livello o uso civico, il diritto del debitore sullo stesso è di piena proprietà indivisa.

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Descrizione di

Fabbricato DA RISTRUTTURARE, DA DEMOLIRE IN PARTE con Area esterna di pertinenza sito in Realmonte (AG), Contrada Scavuzzo n.122.

Oggetto: Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di Fabbricato con area esterna di pertinenza.**
Ubicazione: Realmonte (AG), Contrada Scavuzzo N.122 . Piano Terra.
Consistenza: composto da quattro vani con bagno e ripostiglio, oltre a spazio esterno. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 63,46 il fabbricato ed i locali hanno un'altezza interna di circa 3,00 m; il terreno di pertinenza al lordo della superficie occupata dal fabbricato sviluppa una superficie di circa 1150mq.
Dati Catastali: Comune di Realmonte (AG), NCEU, **Foglio 22 Particella 360 Sub. 1** Categoria: A/3, Cl.: 4 Consistenza:5 vani, Superficie catastale:Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2, Rendita: € 271,14, Indirizzo : Contrada Scavuzzo Piano T , in ditta a [redacted]
Quota: Proprietà per 1/1 bene personale

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)
(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

dettaglio delle superfici del Fabbricato
N.C.E.U. Foglio 22 Particella 360 Subalterno 1

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Condizioni
Superficie Lorda: calpestabile, pareti esterne e pareti divisorie interne.	63,46	100,00%	63,46	Buone
Area esterna	1.086,54	10,00%	108,65	Buone
Superficie Lorda TOTALE mq	**1.150,00**	**Superficie Commerciale TOTALE mq**	**172,11**	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni — tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali — materiale: muratura continua, condizioni: buone.

Solai — tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone

Copertura — tipologia: piano, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne — materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Portone di ingresso — tipologia: anta singola a battente, condizioni: buone.

Infissi esterni — tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Pavimentazione. Interna — materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Soffitto — materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pareti	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
Rivestimento cucina	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
Rivestimento bagno	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.
Fognatura	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone.
Citofonico	tipologia: audio, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

il "valore di mercato" è quindi ottenuto attraverso la formula: Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito.

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

La "Quotazione al mq" da attribuire all'immobile oggetto di stima, è stata estratta dai valori forniti semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che individua, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

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

(Cfr. All. – OMI · Anno 2024 – semestre 2)

8.2. Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Realmonte, Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

8.3. Valutazioni delle superfici

	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero 1000/1000	Valore di diritto e quota 1000/1000
A	Fabbricato con Area esterna	mq 172,11	**€ 172 110,00**	**€ 172 110,00**
		TOTALE Valore di diritto e quota		**€ 172 110,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari **-€ 17.211,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese per regolarizzazione:	
Urbanistica	**-€ 10.965,01**
Catastale	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura:	**€ 154.899,00**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente:	**€ 143.933,99**

Martedì, 05 Agosto 2025

il perito
Arch. Francesco Alongi

segue elenco allegati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009