

**Esecuzione Immobiliare n. 80/2024 R.G.E.**

**Creditore:**



**Debitore esecutato:**



Cod. Fisc./P.IVA:



Via

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT. MATTEO DE NES**



**PERIZIA ESTIMATIVA**



**Agrigento, 19/02/2026**

**Esperto Estimatore  
Ing. Giuseppe Bellia**



*Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Bellia  
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. A1739  
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 722  
C.F. BLL GPP 76R07 A089 N - P.IVA 02584330845*



con studio in Agrigento Via Imera, 256  
tel: 0922. 602323 - cellulare: 320. 0921001



email: [ing.giuseppebellia@gmail.com](mailto:ing.giuseppebellia@gmail.com) - PEC: [giuseppe.bellia@ingpec.eu](mailto:giuseppe.bellia@ingpec.eu) - Sito Web: [www.giuseppebellia.it](http://www.giuseppebellia.it)



TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 80/2024 R.G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**PREMESSA**

Con Decreto di Nomina del 22.04.2025, il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia, con Studio Tecnico ad Agrigento in Via Imera n. 256 Agrigento, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n. A1739 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento al n. 722, è stato nominato Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Matteo De Nes.

In data 27.04.2025 lo scrivente ha telematicamente depositato l'accettazione dell'incarico di C.T.U. con contestuale giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti espressi nell'ordinanza di nomina.

**ATTIVITA' PERITALI**

La raccolta dei dati, necessari all'adempimento dell'incarico affidato nonché alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- Acquisizione, esame e studio degli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo telematico della procedura per la successiva verifica di completezza della documentazione presentata dai creditori e dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..
- n° 1 sopralluogo (*Allegato n. 1.1*) svolto in data 11.07.2025 congiuntamente al Custode nominato, Avv. Maria Grazia Meli, specificatamente volto a visionare il bene pignorato per accertare lo stato di consistenza dello stesso ed effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici necessari ai fini dell'incarico conferito;
- Accertamenti ed acquisizione di informazioni e documentazione presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento (*Allegato n. 2*);
- Ricerche ed acquisizione di notizie e documenti presso l'U.T.C. di Realmonte ai fini degli accertamenti urbanistici (*Allegato n. 3 e 4*);
- Indagini di mercato ed acquisizione di informazioni sul mercato immobiliare della zona, per la determinazione del costo unitario da utilizzare per la stima.

**CONTROLLO PRELIMINARE - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (Vedi certificazione notarile in atti, emessa in data 18.04.2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia).

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

**DIRITTO REALE PIGNORATO**

Dall'esame della documentazione in atti, nello specifico dall'Atto di Pignoramento del 18.03.2024, notificato il 19.03.2024 trascritto presso i servizi ipotecari dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento il 02.04.2024 al n. 5623 di formalità a favore del creditore procedente "...", si è

accertato che il diritto reale del bene pignorato riguarda l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni appresso descritti.

COMPENDIO PIGNORATO

- 1) **Appezamento di Terreno Seminativo di 3.140,00 mq, in Catasto al NCT di Realmonte al Foglio 21 particella 541**
- 2) **Appezamento di Terreno Seminativo di 3.140,00 mq, in Catasto al NCT di Realmonte al Foglio 21 particella 542**

di proprietà del debitore esecutato (C.F./P.IVA )con sede in (AG), che ha modificato la propria ragione sociale in con sede ; tale modifica non risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.

Per Maggiore semplicità e chiarezza, nella seguente *Tabella 1* si riporta un quadro sintetico con i dati catastali dell'immobile indicato agli atti della presente esecuzione immobiliare, mentre nelle successiva *Figura 1* viene cartograficamente individuato il suddetto bene

Comune di Realmonte (Codice:H205) - Catasto Terreni (NCT)							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
ID	Fg.	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
1	21	541	-	SEMINATIVO 1	31 40	€ 21,08	€ 4,87
2	21	542	-	SEMINATIVO 1	31 40	€ 21,08	€ 4,87
INTESTATI							
Dati Anagrafici				Codice Fiscale		Diritti e Oneri Reali	
sede in (AG)						Proprieta' 1/1	

Tabella n. 1 - Identificativi catastali



Figura 1 - Individuazione del bene ID 1 sito nel Comune di Realmonte (AG) in Catasto al Fg. 21 Part.IIe 541 e 542

FORMAZIONE DEI LOTTI

Si procede alla formazione di un unico lotto, considerato che il bene oggetto del pignoramento sono due appezzamenti di terreno adiacenti che hanno le medesime caratteristiche tipologiche e dimensionali.

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

**LOTTO 1** – *Piena ed intera proprietà di un lotto di terreno sito a Realmonte (AG), nella località Piano Mulè, esteso circa mq. 6.280, individuato in NCT al F. 21, part.lla 541 e 542 in testa, per la quota di 1000/1000, al debitore esecutato . (P.IVA ) con sede in Contrada SNC a (AG)*

Trattasi di un lotto di terreno, composto da due particelle aventi categoria catastale “seminativo” ed estensione di 3140 mq/cad, per un totale di 6280 mq, il tutto confinante con proprietà , con ex ferrovia, con proprietà , con proprietà e con proprietà ; individuato al NCT al F. 21, part.lla 541 e 542.

Il terreno, ubicato in prossimità dello stabilimento di Realmonte, ricade urbanisticamente in zona D1 “Produttiva Industriale” del vigente PRG di Realmonte, ha una conformazione pressochè pianeggiata ed è raggiungibile da un sentiero accessibile da una apertura presente sul recinto composto da paletti in cls e rete metallica che delimita la particella 540, quest’ultima raggiungibile da un percorso sterrato carrabile sottostante (e parallelo) alla Via della Miniera.

Alla data del sopralluogo l’appezzamento di terreno, risultava caratterizzato dalla presenza prevalente di agrumi ed alberi da frutto

**PREZZO BASE: € 153.000,00 (Euro Centocinquantatremila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Lotto 1

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

### IDENTIFICAZIONE LOTTO

I beni oggetto di pignoramento sono due unità di terreno ascrivibili in un singolo lotto di vendita. Pertanto il lotto da porre all'asta è il seguente:

**LOTTO 1: Piena ed intera proprietà di un lotto di terreno sito a Realmonte (AG), nella località Piano Mulè, esteso circa mq. 6.280, individuato in NCT al F. 21, part.lle 541 e542 in testa, per la quota di 1000/1000, al debitore esecutato . (P.IVA ) con sede in Contrada SNC a (AG)**

- ✓ Confini: il complesso delle particelle 541 e 542, che costituiscono il lotto di terreno oggetto di pignoramento, confina con part. 540 di proprietà della con sede in AGRIGENTO (AG), con part. 286 di proprietà , con part. 505 e part 572 di proprietà e con part. 543 di proprietà della stessa . con sede in (AG) e della con sede in (AG)

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Il bene immobile oggetto della presente perizia estimativa è un lotto di terreno, di forma regolare ed orografia semi-pianeggiante, ricadente in zona D1 "Produttiva Industriale" del vigente PRG di Realmonte (nei pressi dello stabilimento ) ed accessibile dalla confinante particella catastale 540, quest'ultima delimitata con una recinzione (costituita da rete metallica e paletti in cls) e raggiungibile dal sentiero sterrato limitrofo alla prallela Via della Miniera.

L'intero appezzamento di terreno pignorato è caratterizzato dalla presenza prevalente di agrumi ed alberi da frutto che però non sono ben tenuti ed anzi sembrano essere abbandonati.

Si specifica che in occasione del sopralluogo del 11/07/2025, come rappresentato nel corrispondente Verbale, non è stato possibile addentrarsi oltre il varco che immette nella particella 540 e raggiungere il lotto pignorato a causa dell'assenza di un sentiero facilmente percorribile a piedi o con auto.



Figura 3 - Estratto goggle map con indicazione (in rosso) dei terreni d'interesse

Zona	Descrizione	
A <sub>1</sub>	Storico / archeologica	
A <sub>2</sub>	Recupero e riutilizzo del patrimonio storico	
B <sub>1</sub>	Compl.	Centro abitato
B <sub>2</sub>		Completamento nuclei stagionali esistenti
C <sub>1</sub>	Espansione	Espansione residenziale semintensiva
C <sub>2</sub>		Espansione residenziale semiestensiva
C <sub>3</sub>		Edilizia resid. pubblica, convenz. e agevolata
C <sub>4</sub>		Espansione estensiva nuclei stagionali
C <sub>5</sub>		Espansione estensiva nuclei stagionali
C <sub>6</sub>		Espansione estensiva nuclei stagionali
D <sub>1</sub>	Industriale	Produttiva industriale
D <sub>2</sub>		Produttiva artigianale
E	Agricola	
F <sub>1</sub>	Verde pubblico e attrezzat. sportive	
F <sub>2</sub>	Verde privato attrezzato	
F <sub>3</sub>	Rispetto fascia costiera	
G <sub>1</sub>	Attrezzature pubbliche	
G <sub>2</sub>	Rifugio nautico per imbarcazioni	
M	Commerciale	
R	Zona di rispetto (cimitero, depur., valloni)	

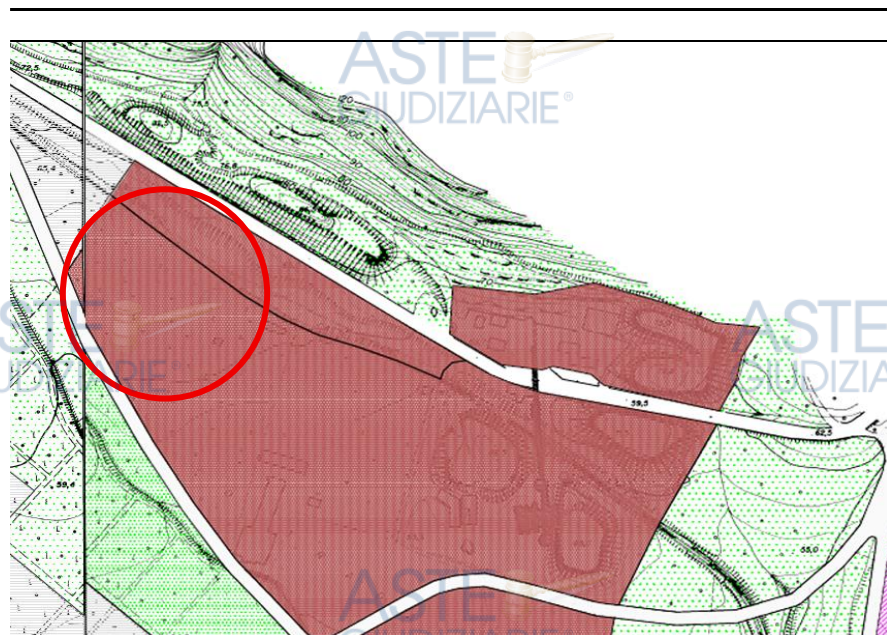


Figura 3 - Estratto della cartografia PRG acquisita dal sito istituzionale del Comune di Realmonte

### QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (Allegato n. 2)

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) è esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene stesso che risulta regolarmente accatastrato ed identificato al Catasto Terreni **NCT di Realmonte (AG)** al **Foglio 21, Mappale 541 e 542; SEMINATIVO**; Superficie 1.314,00 mq; Reddito Dominicale Euro 21,08 ; Reddito Agrario Euro 4,87.

Per tale immobile è stata acquisita, dai competenti Uffici del Catasto:

- Visure Storiche per immobile n. T504441e n. T504770 del 09/07/2025, aggiorn. al 09/07/2025
- Foglio di Mappa Catastale n. T503672 del 09/07/2025

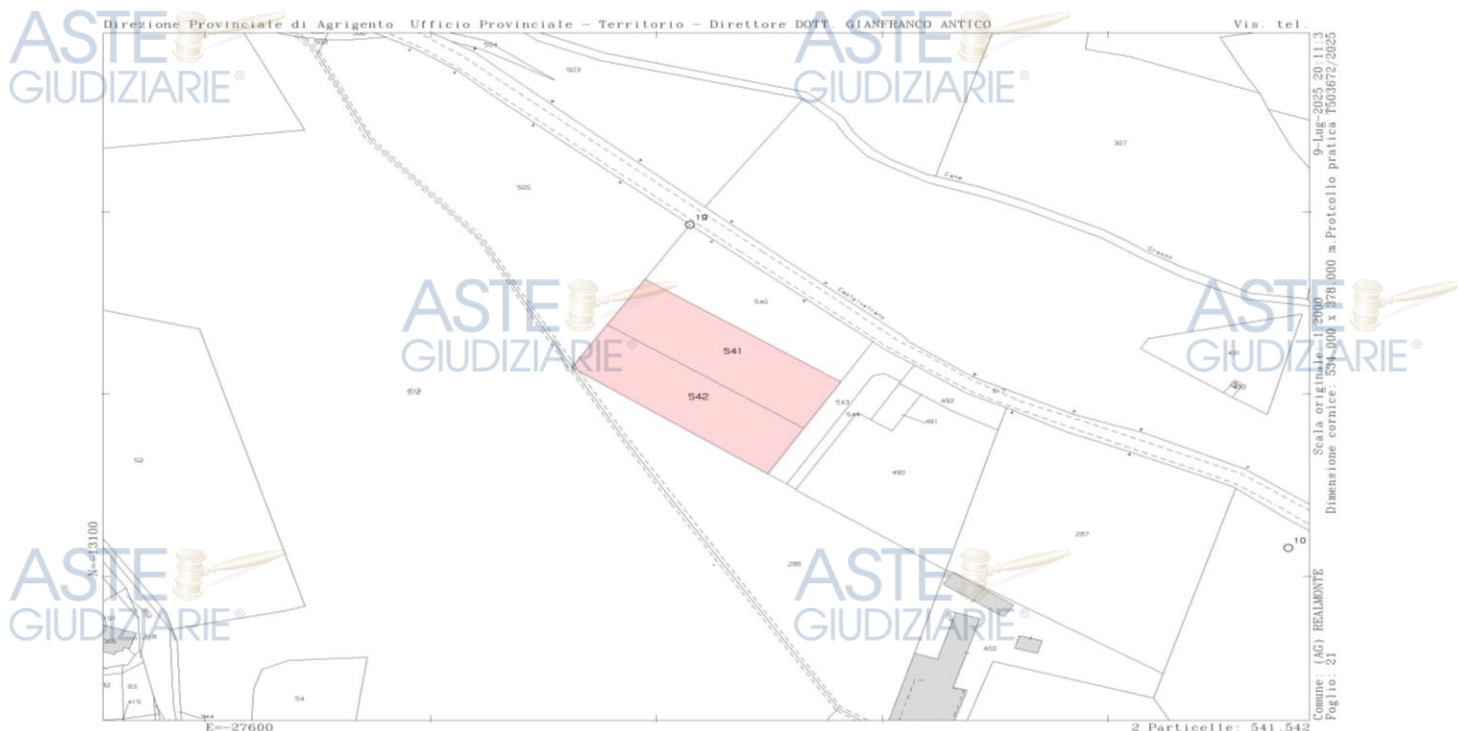


Figura 4 - Foglio di Mappa Catastale, con indicazione delle particelle di interesse

Ing. Giuseppe Bellia - Studio Tecnico GB Ingegneria-Sicurezza-Ambiente  
via Imera n. 256, 92100 Agrigento - Tel. e fax 0922-602323 cell: 320-0921001

mail: [ing.giuseppebellia@gmail.com](mailto:ing.giuseppebellia@gmail.com) pec: [Giuseppe.bellia@ingpec.eu](mailto:Giuseppe.bellia@ingpec.eu)

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

## DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI (N.C.T.)							
LOTTO DI TERRENO TERRENO							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
21	541	-	-	Seminativo 1	31 40	€ 21,08	€ 4,87
21	542	-	-	Seminativo 1	31 40	€ 21,08	€ 4,87

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 19/03/2013 Pratica n. AG0042455 in atti dal 19/03/2013 presentato il 18/03/2013 (n. 42455.1/2013)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 25/03/2013 ad oggi	sede in (AG) C.F. Proprietà: 1/1	Atto del 25/03/2013 Pubblico ufficiale NIPOTE MARIA Sede FAVARA (AG) Repertorio n. 42693 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 6427.1/2013 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 19/04/2013
Dal 19/03/2013 al 25/03/2013	sede in (AG) C.F. Proprietà: 1/2  sede in (AG) C.F. Proprietà: 1/2	VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2011 Pubblico ufficiale FANARA Sede PORTO EMPEDOCLE (AG) Repertorio n. 36917 - CONVALIDA TRASC. 41/2012 Voltura n. 3443.1/2012 - Pratica n. AG0042470 in atti dal 21/02/2012
Dal al 19/03/2013	sede in (AG) C.F. Proprietà: 1/2  . sede in (AG) C.F. Proprietà: 1/2	Atto del 19/12/2011 Pubblico ufficiale FANARA GIUSEPPE Sede PORTO EMPEDOCLE (AG) Repertorio n. 36917 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 41.1/2012 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 09/01/2012
Dal 30/06/1993 al 19/12/2011	Proprietà 1/1	Atto del 30/06/1993 Pubblico ufficiale MARSALA R. Sede PORTO EMPEDOCLE (AG) Repertorio n. 26562 - IST.55073/06 VENDITA Voltura n. 6582.1/1994 - Pratica n. AG0058666 in atti dal 20/04/2006

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

### QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data di sopralluogo il bene è risultato libero da costruzioni di qualsiasi genere.

### QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto di terreno sito a Realmonte (AG), nella località Piano Mulè, esteso circa mq. 6.280, individuato in NCT al F. 21, part.lle 541 e542, il tutto confinante con part. 540 di proprietà della con sede in (AG), con part. 286 di proprietà , con part. 505 e part 572 di proprietà e con part. 543 di proprietà della stessa con sede in (AG) e della . con sede in (AG)

Il fondo agricolo, di forma regolare ed orografia semi-pianeggiante, ricadente in zona D1 "Produttiva Industriale" del vigente PRG di Realmonte (nei pressi dello stabilimento ) ed accessibile dalla

confinante particella catastale 540, quest'ultima delimitata con una recinzione (costituita da rete metallica e paletti in cls) e raggiungibile dal sentiero sterrato limitrovo alla prallela Via della Miniera.

L'appezzamento di terreno pignorato è caratterizzato dalla presenza prevalente di agrumi ed alberi da frutto che però non sono ben tenuti ed anzi sembrano essere abbandonati.

Si specifica che in occasione del sopralluogo del 11/07/2025, come rappresentato nel corrispondente Verbale, non è stato possibile addentrarsi oltre il varco che immette nella particella 540 e raggiungere il lotto pignorato a causa dell'assenza di un sentiero facilmente percorribile a piedi o con auto.

Per Maggiore dettaglio e chiarezza si rimanda alla consultazione del foglio di mappa catastale (*Allegato n. 2.3*) ed alla documentazione fotografica (*Allegato n. 6*), allegati alla presente relazione di stima.

## QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla consultazione della relazione Notarile depositata in Atti e degli accertamenti catastali eseguiti:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla presente consulenza risulta la seguente:

*Attuali proprietari:* (CF: ) con sede in , per la piena proprietà, in forza dell'Atto Notarile pubblico di Divisione Dott.ssa Nipote Maria, Notaio in Favara, del 25/03/2013 rep. 42693/18000, Trascritto ad Agrigento il 19/04/2013 al n. 6427 di formalità, da potere di . (CF: ) con sede in e . (CF: ) con sede in Agrigento, per 1/2 della piena proprietà ciascuna.

*N.B:* Si precisa che successivamente all'atto di divisione sopra riportato, la società con sede ha modificato la propria ragione sociale in con sede ; Tale modifica non risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.

*Precedenti Proprietari:* (CF: ) con sede in e (CF: ) con sede in Agrigento, per 1/2 della piena proprietà ciascuna, in forza dell'Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fanara Giuseppe, Notaio in Porto Empedocle (AG), del 19/12/2011 rep. 36917/16093, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 02/01/2011 al n. 41 di formalità;

Originariamente di proprietà di , per la piena proprietà in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita Dott. Marsala Rosario, Notaio in Porto Empedocle, del 30/06/1993 rep. 26562, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 19/07/1993 al n. 10762 di formalità.

## QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile risulta che a tutto il 17/04/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

#### **Ipoteca Volontaria n. 1374 del 24/11/2015 favore:**

con sede in \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_)  
Presso la propria sede) e contro: (CF: ) con sede in \_\_\_\_\_; per euro 247.500,00 di cui 165.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 9 anni, come atto notarile pubblico a rogito Dott. Fanara Giuseppe, Notaio in Porto Empedocle (AG), in data 20/11/2015 rep. 42564/20060.

#### **Pignoramento Immobiliare n. 5623 del 02/04/2024 favore:**

(Richiedente: \_\_\_\_\_) con sede in \_\_\_\_\_ )  
e contro: (CF: ) con sede in \_\_\_\_\_, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Agrigento, in data 19/03/2024 rep. 809.

**(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)**

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali: **Nessuna**
- Convenz. Matrimon.li e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuna**
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**
- Difformità Urbanistico-Edilizia: **Nessuna**
- Difformità Catastali: **Nessuna**

## QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

## QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene no pignorato non ricade su suolo demaniale

## QUESITO N.10: DESTINAZIONE URBANISTICA ED ESTRATTO DEL VIGENTE PRG COMUNALE

Il lotto di terreno insiste su territorio di Realmonte (AG) urbanisticamente ricadente nella sottozona **D1 "Produttiva Industriale"** di cui all'Art. 46 delle NTA del Vigente PRG, cioè su quell'area, in corrispondenza dell'insediamento minerario di salgemma situato ad est del centro abitato, destinate ad attività lavorative industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi) per altre attività produttive o che li commercializzano, ad attività terziarie ed amministrative collegate nonché attività alberghiere a stretto servizio delle attività commerciali.

Vi possono altresì insistere attività per il trattamento delle materie prime seconde (DL 8.3.96 n. 113). Attraverso uno specifico studio sono possibili localizzazioni di aree per lo stoccaggio provvisorio di RSU..

A seguito della nascita di industrie di una certa levatura, la zona è ubicata in posizione ormai consolidata per giacitura e collegamenti viari.

Di seguito si riporta un estratto dell'Art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG di Realmonte per la sottozona D1.

ART. 46		
ZONE D - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI		
SOTTOZONA D <sub>1</sub> - Produttiva industriale		
E' l'area in corrispondenza dell'insediamento minerario di salgemma situato ad est del centro abitato.		
A seguito della nascita di industrie di una certa levatura, la zona, ubicata in posizione ormai consolidata per giacitura e collegamenti viari, ben si presta allo scopo.		
<b>Obiettivi</b>		
Il PRG vi persegue la razionalizzazione insediativa nonché il miglioramento del livello d'infrastrutturazione e delle caratteristiche ambientali.		
<b>Modalità di intervento</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Con singola AUT per gli interventi conservativi;</li><li>- Con PA per le aree inedificate;</li><li>- Con singola CONC per interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione, ammessi sino all'indice di sfruttamento consentito. L'AC si riserva di chiedere, quando necessario, che venga allegato al progetto uno studio planivolumetrico di sistemazione del lotto.</li></ul>		
<b>Parametri di intervento</b>		
<b>Indici urbanistici edilizi</b>		
Ivf	=	1,00 mc/mq
h. max	=	5,50 mt.
n. elevazioni f.t.	=	1 con eventuali interrati
Rc	=	0,20 mq/mq
Distanze:		
dai fabbricati	=	20,00 mt.
dai confini del lotto	=	10,00 mt.
dai confini stradali	=	20,00 mt.
lotto minimo	=	2000 mq
Ip	=	80 Piante/ha
46		
<b>Destinazioni ammesse :</b>		
Sono ammessi interventi relativi alla produttività a carattere industriale, sono ammesse piccole e medie aziende industriali; non si consente l'uso residenziale ad esclusione degli alloggi per custodi o simili.		

Figura 5 – Estratto Art. 46 delle NTA del PRG di Realmonte

**QUESITO N. 11: INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU  
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

SPESE DI GESTIONE

Per l'unità immobiliare in oggetto non si evince alcuna spesa gestionale se non le spese derivanti da manutenzione ordinaria.

EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla consultazione delle ipotecarie effettuate dallo scrivente, sull'immobile di cui non risultano procedimenti in corso oltre alla presente procedura esecutiva

**QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE**

CRITERI DI STIMA ADOTTATI:

La valutazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame è stata condotta attraverso il metodo della **stima sintetico-comparativa** che consiste nell'individuare il valore di mercato del bene tramite l'utilizzo dei seguenti parametri:

- Superficie Catastale
- Prezzo medio (Pm) per unità di Superficie, determinato prendendo come riferimento terreni con caratteristiche simili ricadenti nella zona D1 del Comune di Realmonte e utilizzando le informazioni assunte sia da indagini di mercato effettuate presso agenzie e mediatori immobiliari operanti nel Comune di Realmonte, sia i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti a terreni seminativi della Regione Agraria n. 5 (in cui ricade il Comune di Realmonte).

Determinazione del Prezzo medio per unità di superficie

- Dalle indagini di mercato è emerso che lotti di terreno con caratteristiche simili a quello oggetto di stima ricadenti nella zona D1 del Comune di Realmonte, hanno un prezzo di vendita che si aggira tra 25-30 €/mq.
- Dalla consultazione dei VAM pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per terreni seminativi della Regione Agraria n. 5 (in cui ricade il Comune di Realmonte) ed aggiornati all'ultima annualità disponibile, si desume un valore agricolo di 6.362,00 €/Ha, corrispondente a 0,6362€/mq.

Nel caso specifico, visti i prezzi di vendita desunti dalle indagini di mercato effettuate e dai Valori Agricoli Medi (VAM) forniti dall'AdE, si ritiene congruo applicare un Prezzo di 27 €/mq tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (accesso sterrato, assenza di irrigazione, vicinanza ad attività industriale, estensione, parametri di edificabilità, ecc.) che contraddistinguono il bene oggetto di stima

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE

In definitiva, considerando una superficie catastale complessiva di 6.280,00 mq ed un valore di mercato di 27,00 €/mq, si ritiene che il più probabile valore di mercato (Vm) del lotto in esame sia pari a € 169.560,00 come meglio dettagliato nella tabella che segue

Identificazione	Superficie Catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)	Quota in vendita (%)	Totale (€)
<i>Piena ed intera proprietà di un lotto di terreno sito a Realmonte (AG), nella località Piano Mulè, individuato in NCT al F. 21, part.lla 541 e 542</i>	6280,00	27,00	169.560,00	100	€ 169.560,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 169.560,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Il valore di stima, determinato secondo i suddetti criteri, va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato".

<b>Valore lordo di stima del bene:</b>	<b>€ 169.560,00</b>
A dedurre, Deprezzamento del 10%	<b>€ 16.956,00</b>
<b>Valore finale di stima:</b>	<b>€ 152.604,00</b>
<b>pari, in cifra tonda, a:</b>	<b>€ 153.000,00</b>

*In definitiva, il valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente "Piena ed intera proprietà di un lotto di terreno sito a Realmonte (AG), nella località Piano Mulè, esteso circa mq. 6.280, individuato in NCT al F. 21, part.lla 541 e 542 in testa, per la quota di 1000/1000, al debitore esecutato (P.IVA) con sede in a (AG)", risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 153.000,00 (Euro Centocinquantatremila/00).*

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

**PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'appartamento in oggetto.

**CONCLUSIONI**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, con le avvertenze e le precisazioni relative agli immobili oggetto del compendio immobiliare pignorato, dettagliatamente esposte in narrativa, deposita la presente relazione di stima unitamente al fascicolo con gli allegati, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti, approfondimenti e integrazioni che fossero ritenuti necessari.

Agrigento, 19/02/2026

L'Esperto Estimatore  
Ing. Giuseppe Bellia

Ing. Giuseppe Bellia - Studio Tecnico GB Ingegneria-Sicurezza-Ambiente  
via Imera n. 256, 92100 Agrigento - Tel. e fax 0922-602323 cell: 320-0921001  
mail: [ing.giuseppebellia@gmail.com](mailto:ing.giuseppebellia@gmail.com) pec: [Giuseppe.bellia@ingpec.eu](mailto:Giuseppe.bellia@ingpec.eu)