
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000163/09**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Custode Giudiziario Avv. Cristina Broccio

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 557
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 347
C.F. DPSMRA64B11B602R- P.Iva 01926710847*

*con studio in Ravanusa (Agrigento) Corso Garibaldi n. 226
telefono: 0922 881188
cellulare: 328 1848069
fax: 0922 1836465
email: arch.mariodipasquali@libero.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it



INTRODUZIONE

Il sottoscritto architetto Mario Di Pasquali, nella qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 89/2022 RGE presso il Tribunale di Agrigento, rappresenta quanto segue.

Nella detta procedura esecutiva è stato sottoposto a pignoramento un immobile ubicato nel comune di Realmonte, (Ag), Contrada Punta Grande, con accesso dalla Discesa Majata (V. Fig. 1).



Figura 1: Individuazione dell'Area.

Al fine di rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita nei paragrafi a seguire, sono state inserite, in formato ridotto, alcune delle immagini fotografiche più significative, estratte dal più completo “Allegato D” (con identica numerazione).

Sono state, infine, inserite in appendice in formato ridotto, le tavole di raffronto di cui agli allegati A3 ed A4, relative alle difformità riscontrate.



1



3



11



14



19



22

Beni in Realmonte (Agrigento) Discesa Majata Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera centrale sito in Realmonte (Agrigento) frazione Punta Grande, Discesa Majata.
Composto da Alloggio al piano Terra-1°, con accesso da strada privata di lottizzazione, che comprende:
- terrazza, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e corte, a Piano Terra (All. A0);
- n. 2 camere, disimpegno, cabina armadio, n. 2 bagni e n. 2 balconi, a Piano Primo (All. A1).

Classe Energetica:

Come da Attestato di Prestazione Energetica agli atti della procedura depositato in data 24/07/2017;

posto al piano T-1° sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 227

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 23 mappale 701 subalterno 4-7, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 129 mq, composto da vani 6,5, posto al piano T-1, - rendita: €. 352,48 (All. C1).

Coerenze: a Nord-Ovest mappale 871; a Sud-Est, part.lla 701 sub 2 (B.C.N.C.); a Nord-Est e Nord-Ovest, part.lla 701 sub 8; a Sud-Ovest part.lla 701 sub 6 (Allegati C2 e C3).

A.1. **Corte comune:** fabbricati: intestata a "A" foglio 23 mappale 701 subalterno 2, categoria B.C.N.C., - rendita: 0,00.

Coerenze: sub 7 e 8 a NO, sub 3 a NE, strada di lottizzazione a Sud e Ovest

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ricade all'interno di una zona balneare contraddistinta dalla presenza di residenze stagionali, strutture ricettive e strutture a servizio della balneazione (All. A2).

Il lotto, ubicato nel comune di Realmonte, Contrada Punta Grande, è costituito da una abitazione in villetta a schiera facente parte di un complesso residenziale, il cui accesso dalla Discesa Majata (foto 1 e 2) dista poche decine di metri dall'arenile adibito alla balneazione (All. A2). Gli edifici che fanno parte del residence sono serviti da viabilità interna privata (foto 1, 2, 3, 4). L'abitazione si sviluppa su due elevazioni fuori terra e sovrasta altra proprietà sita al piano seminterrato con la quale condivide la corte di accesso dal piano stradale interno.

A causa dell'andamento orografico del terreno sul quale ricade il complesso residenziale, il primo livello dell'abitazione è posto ad una quota altimetrica di circa tre metri superiore rispetto al livello del viale di accesso.

Adiacente alla corte comune è posta una scala esterna (foto 6-7-8) a due rampe che porta ad una terrazza ad uso esclusivo (foto 9, 11, 13) che si affaccia a Sud-Est con vista parziale sul mare (foto 10 e 12). Da qui si accede (foto 11 e 14) al primo livello dell'abitazione (foto da 9 a 18 e All. A0). A questo livello, che verrà indicato come piano terra, è anche presente, in adiacenza a Nord, una corte esterna dotata di giardino (foto 18, 41, 43). Quest'ultimo è posto ad una quota altimetrica maggiore di circa 1,8 metri rispetto al pavimento della corte. Una scala interna (foto 20 e 32) collega il primo livello con il secondo (All. A1), dotato di due balconi ubicati rispettivamente a Nord, con vista sulla corte, e a Sud, con vista panoramica (foto 19-23-24-25).

Caratteristiche zona: balneare residenziale mista (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), centro commerciale (ottimo).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste; i principali centri limitrofi sono : Porto Empedocle e Realmonte;; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi;; le attrazioni storiche presenti sono: Villa Romana, Valle dei Templi.
Collegamenti pubblici (km): autobus (3), superstrada (19), ferrovia (19), porto (8).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da consenso alla iscrizione di ipoteca a favore di **FIME LEASING S.P.A., contro "A"**, a firma di Notaio Antonino Pusateri in data 08/04/2003 ai nn. 103.645 iscritto a Agrigento in data 08/05/2003 ai nn. 9428/777

importo ipoteca: €. 264.329,96

importo capitale: €. 264.329,96

L'ipoteca grava sul diritto di proprietà degl'immobili pignorati..

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA S.P.A., contro "A"**, con atto iscritto a Agrigento in data 22/03/2007 ai nn. 7776/1716

importo ipoteca: €. 2.090.781,28

importo capitale: €. 1.045.390,64

L'ipoteca grava sul diritto di proprietà degl'immobili pignorati..

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA S.P.A., contro "A"**, con atto iscritto a Agrigento in data 25/10/2007 ai nn. 28559/6694

importo ipoteca: €. 174.836,62

importo capitale: €. 87.418,31

L'ipoteca grava sul diritto di proprietà degl'immobili pignorati..

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **SERIT SICILIA S.P.A., contro "A"**, con atto iscritto a Agrigento in data 03/07/2008 ai nn. 16365/2769

importo ipoteca: €. 28.025,24

importo capitale: €. 14.012,62

L'ipoteca grava sul diritto di proprietà degl'immobili pignorati..

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA GERIT S.P.A., contro "A"**, con atto iscritto a Agrigento in data 01/03/2010 ai nn. 4906/790

importo ipoteca: €. 42.369,12

importo capitale: €. 21.184,56

L'ipoteca grava sul diritto di proprietà degl'immobili pignorati..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da consenso alla iscrizione di ipoteca a favore di **FIME LEASING S.P.A., contro "A"**, a firma di Notaio Antonino Pusateri in data 08/04/2003 ai nn. 103.645 iscritto a Agrigento in data 26/04/2023 ai nn. 357/7845

importo ipoteca: €. 264.329,96

importo capitale: €. 264.329,96

IPOTECA in RINNOVAZIONE. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 777 del 2023..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di preccetto a favore di IntekCapital S.p.A. contro "A" a firma di Utep - TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 16/07/2009 ai nn. 1317 trascritto a AGRIGENTO in data 11/08/2009 ai nn. 20795/16450

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Piccole difformità al piano terra consistenti in lievi differenze dimensionali delle aperture esterne, diversa distribuzione degli ambienti interni (Cfr. All. A0 e All. E2).

Piccole difformità al piano 1° consistenti in lievi differenze dimensionali delle aperture esterne e diversa distribuzione degli ambienti interni (Cfr. All. A1 e All. E2); regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria-

Sanzione e tecnico: € 3.000,00 circa

Oneri totali: € 3.000,00 circa.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Presenza di un collegamento verticale tra il piano terra ed il piano seminterrato non presente nei disegni di progetto agli atti dell'U.T.C. (foto n. 43 bis).

Al fine di eliminare il collegamento esistente tra il piano terra ed il seminterrato, l'odierno consulente ha previsto la demolizione delle rampe di scala che collegano i due livelli, la chiusura del vano ricavato nel solaio tramite la realizzazione della porzione di solaio mancante (oltre alla chiusura dello spazio sotto scala).

Tali opere sono state descritte, più in dettaglio, nel computo metrico estimativo allegato alla presente relazione *sub* lettera "H".

Si ritiene che la spesa relativa debba essere posta a carico delle proprietà del sub 7 e del sub 11 in pari misura;

regolarizzabili mediante C.I.L.A.

Opere murarie (cfr. All. H). (50%): € 3.050,00

Oneri tecnico (50%): € 1.000,00

Oneri totali: € 4.050,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Piccole difformità consistenti nella diversa giacitura di alcuni tramezzi e diversa collocazione o dimensione di aperture esterne (Cfr. Allegati A0, A1 e C2).

Attesa lai lieve entità, non dovrebbe necessitare alcuna regolarizzazione ai fini del trasferimento (tali difformità non incidono sulla variazione della rendita catastale); regolarizzabili mediante variazione DOCFA (non necessaria ai fini della vendita)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A" per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio R. Marsala in data 02/03/1998 ai nn. 34.771 trascritto a Agrigento in data 14/03/1998 ai nn. 4077/3704 Con il titolo suddetto "A" acquistava da altri soggetti gli immobili oggetto della perizia (cfr. All. B1).

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 09/85 per lavori di costruzione di una cassetta di n. cinque alloggi intestata a "B+C". Concessione Edilizia presentata in data 09/10/1984- n. prot. 5809/84; rilasciata in data 17/04/1985- n. prot. 07/85 (All. E1)

P.E. n. 09 e 9bis/1987 per lavori di costruzione di una cassetta di n. cinque alloggi intestata a "B+C". Autorizzazione di Variante per opere in corso rilasciata in data 02/04/1987- n. prot. 5809/87 Visto il verbale della Commissione edilizia n. 238 del 19/2/1987 (All.ti E1, E2).

Descrizione **villetta a schiera centrale** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera centrale sito in Realmonte (Agrigento) frazione Punta Grande, Discesa Majata.

Composto da Alloggio al piano Terra-1°, con accesso da strada privata di lottizzazione, che comprende:

- terrazza, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e corte, a Piano Terra (All. A0);
- n. 2 camere, disimpegno, cabina armadio, n. 2 bagni e n. 2 balconi, a Piano Primo (All. A1).

Classe Energetica:

Come da Attestato di Prestazione Energetica agli atti della procedura depositato in data 24/07/2017.

Posto al piano T-1° sviluppa una superficie linda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **227**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 23 mappale 701 subalterno 4-7, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 129 mq, composto da vani 6,5, posto al piano T-1, - rendita: €. 352,48 (All. C1).

Coerenze: a Nord-Ovest mappale 871; a Sud-Est, part.lla 701 sub 2 (B.C.N.C.); a Nord-Est e Nord-Ovest, part.lla 701 sub 8; a Sud-Ovest part.lla 701 sub 6 (Allegati C2 e C3).

L'edificio è stato costruito nel 1988.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,7 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno P.T.	Sup. reale netta	25,40	1,00	25,40
terrazza P.T.	Sup. reale netta	26,80	0,25	6,70
ripost. P.T.	Sup. reale netta	2,03	1,00	2,03
bagno P.T.	Sup. reale netta	4,07	1,00	4,07
disimpegno P.T.	Sup. reale netta	5,44	1,00	5,44
camera P.T.	Sup. reale netta	10,53	1,00	10,53
corte P.T.	Sup. reale netta	26,40	0,25	6,60
giardino P.T.	Sup. reale netta	34,00	0,10	3,40
camera P.1°	Sup. reale netta	13,81	1,00	13,81
camera P.1°	Sup. reale netta	10,61	1,00	10,61
cabina armadio P.1°	Sup. reale netta	7,44	1,00	7,44
disimpegno P.1°	Sup. reale netta	4,71	1,00	4,71
bagno P.1°	Sup. reale netta	6,39	1,00	6,39
bagno P.1°	Sup. reale netta	4,76	1,00	4,76
balcone Nord P.1°	Sup. reale netta	7,18	0,30	2,15
balcone Sud-Est P.1°	Sup. reale netta	5,87	0,30	1,76
murature (e scala PT)	Sup. reale netta	31,56	1,00	31,56
	Sup. reale netta	227,00		147,36

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: I parapetti necessitano di opere di manutenzione (risanamento).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gres, condizioni: sufficienti.

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno P.1°, materiale: gres mosaico, condizioni: scarse. Note: elementi mancanti nel vano doccia Riferito limitatamente a: P. 1.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno Piano 1°, materiale: ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Piano 1°.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: P.T..
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Piano terra.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pietra naturale a ventaglio, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: corte esterna Nord.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di grès, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: corte esterna Sud.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di grès, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: terrazza e balconi.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Accessori:	
A.1. Corte comune:	fabbricati: intestata a "A" foglio 23 mappale 701 subalterno 2, categoria B.C.N.C., - rendita: 0,00. Coerenze: sub 7 e 8 a NO, sub 3 a NE, strada di lottizzazione a Sud e Ovest è posto al piano Seminterrato.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: gres, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio e legno, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra naturale (travertino), condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della stima del valore dell'immobile è stato adottato il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tengono conto di determinate caratteristiche specifiche quali posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità e vetustà (si è ritenuto di poter compensare la riduzione di valore dovuta allo stato conservativo con l'incremento derivante dall'esclusività della posizione), si è pervenuti a determinarne il più probabile valore di mercato illustrato in tabella. Entrando nel dettaglio del calcolo delle superfici commerciali, è stato adottato un coefficiente correttivo pari a 0,25 relativamente alla superficie della terrazza a SE e della corte a NO, un coefficiente correttivo pari a 0,1 relativamente alla superficie del giardino (NO) e un coefficiente correttivo pari a 0,3 relativamente alla superficie dei balconi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Realmonte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Realmonte.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie linda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera centrale con annesso corte comune.	227	€ 265.257,00	€ 265.257,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria:

€ 26.525,70

- Riduzione monetaria: in relazione all'assenza del locale cucina
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente:

€ 5.000,00

€ 7.050,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 233.731,30

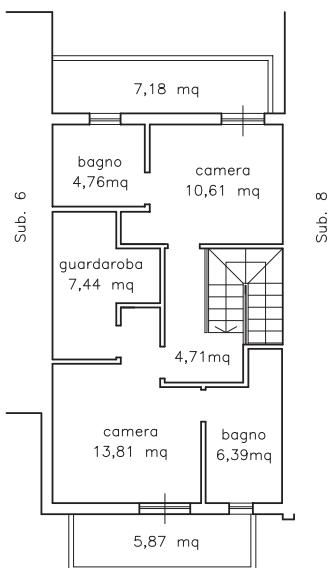
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 226.681,30

Relazione lotto 001 creata in data 11/01/2025
Codice documento: E002-09-000163-001

il perito
Arch. Mario Di Pasquali

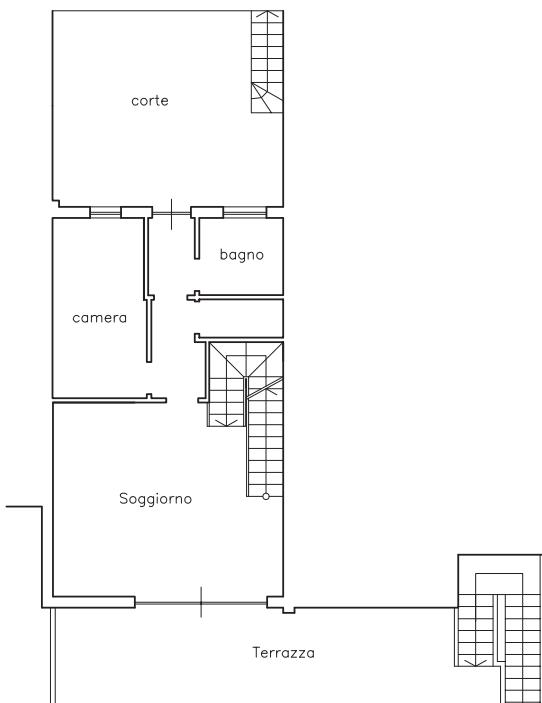
[Segue Appendice >>](#)



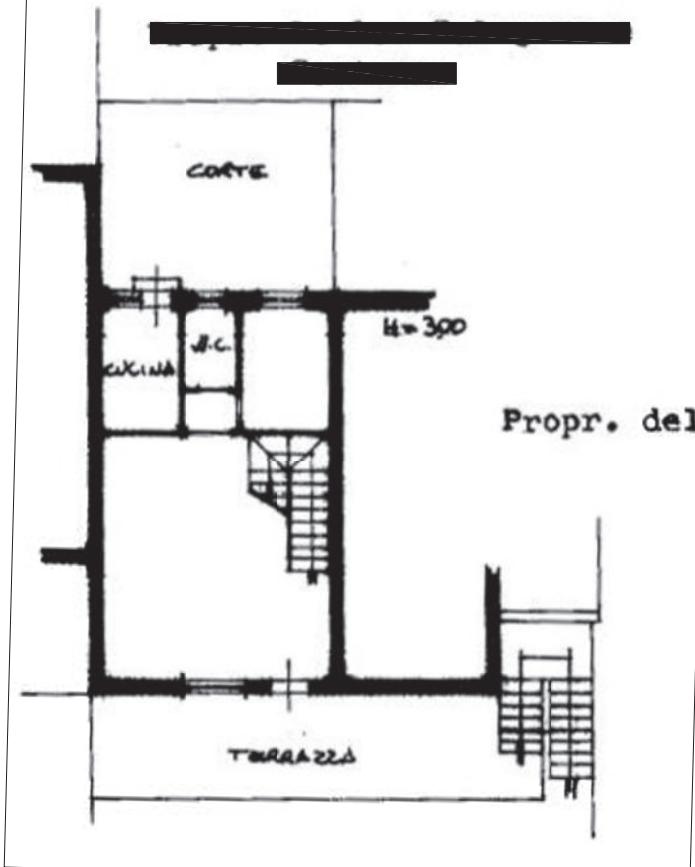
Piano 1° – Stato di Fatto



Planimetria Catastale Piano 1°

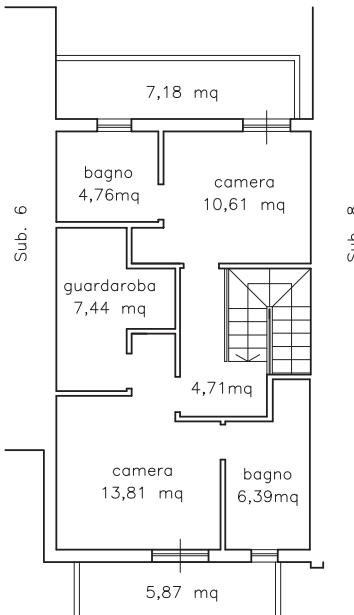


Piano Terra – Stato di Fatto

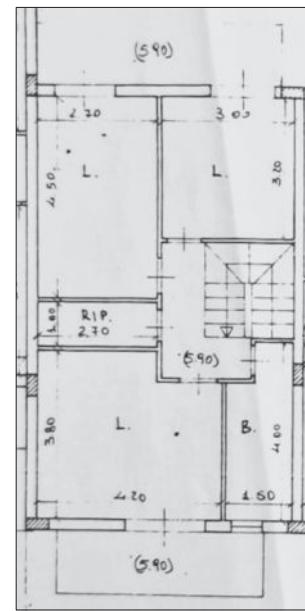


Planimetria Catastale Piano Terra

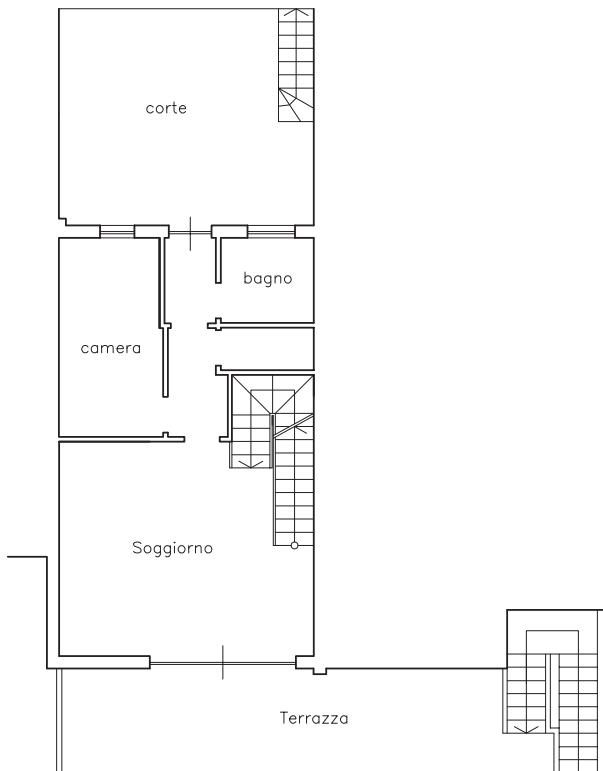
Raffronto tra Planimetrie dello stato di fatto (a sx) e Catastali (a dx)



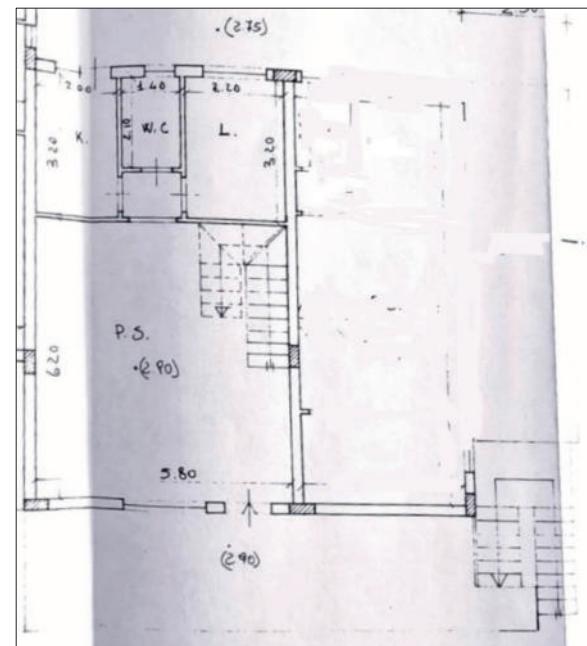
Piano 1° – Stato di Fatto



Piano 1° – Progetto



Piano Terra – Stato di Fatto



Piano Terra – Progetto

Raffronto tra Planimetrie dello stato di fatto (a sx) e di progetto (a dx)