

---

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Triassi Melchiorre, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.

promossa da

*Intesa SanPaolo S.r.l.*

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato di occupazione .....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti .....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare           del R.G.E. ....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9

## INCARICO

---

Il giorno 15/05/2022, il sottoscritto Geom. Triassi Melchiorre, con studio in Via A. Manzoni, 108 - 92100 - Agrigento (AG), PEC melchiorre.triassi@geopec.it, Tel. 33389957851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

In data 25/05/2022 mi sono recato presso la Conservatoria di Agrigento per effettuare le ispezioni ipotecarie necessarie.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13/09/2022 comunicazione inviata tramite raccomandata all'esecutato, mentre tramite pec all'avvocato della parte procedente, in pari data è stato effettuato il sopralluogo. Alle ore 09:30 mi sono recato sui luoghi oggetto del procedimento, e procedevo al sopralluogo del bene, effettuando il rilievo architettonico e fotografico.

In data 01/09/2022 protocollavo tramite pec, al Comune di Agrigento la richiesta della documentazione necessaria per il controllo della regolarità urbanistica degli immobili.

In data 07/10/2022 mi sono recato presso il Comune di Agrigento per ritirare la copia delle concessioni edilizie dell'immobile.

In data 25/06/2023 il sottoscritto ha redatto il certificato di prestazione.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato a Agrigento (AG) – Via Ariosto n. 15

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella Via Ariosto n. 15 di Agrigento. L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria (luce, acqua, fognature) e i principali servizi di pubblica utilità.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- - Appartamento ubicato a Agrigento (AG) - Via

## TITOLARITÀ

---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

(Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	167,52 mq	189,82 mq	1,00	189,82 mq	0,00 m	
Balconi	78,05 mq	0 mq	0,30	23,41 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				213,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,23 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
	165	519	5		A2	4	10 vani	201 mq	877,98 €	2	

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da  
qualità di proprietaria del bene.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1973 al 16/07/2008	* C nata ad	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Baldacchino Calogero	24/11/1973	50334	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Agrigento	26/11/1973	2116	18973

Dal 16/07/2005 ad oggi	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Atto di donazione</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Claudia Gucciardo	23/06/1972	11724	3744
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Agrigento	24/07/2008	18673	13443
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Agrigento il 17/03/2009  
Reg. gen. 12602 - Racc. 4154  
Importo Capitale: € 61.545,60  
Importo Totale: € 123.091,20  
A favore di Banca Intesa SanPaolo S.p.a. con sede a Torino  
Contro  
*Trascrizioni*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Agrigento il 25/10/2022  
Reg. gen. 3665 - Reg. part. 3144  
A favore di Banca Intesa SanPaolo S.p.a. con sede a Torino

### *Annotazioni a iscrizioni*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Comune di Agrigento, ha rilasciato in data 10/09/2008, Concessione edilizia in sanatoria n. 451 ai sensi della L. 724/94

Dalle verifiche effettuate il sottoscritto ha potuto annotare la rispondenza dello stato dei luoghi del bene in parola con la concessione suindicata, e pertanto l'immobile è da considerarsi conforme.



disposizione per eventuali chiarimenti.

Agrigento, li 25/06/2022

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

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- Appartamento ubicato a Agrigento (AG) - Via Ariosto n. 15

L'appartamento oggetto di stima risulta essere in buone condizioni, ed ha una superficie interna netta di mq. 167,52. L'appartamento, è diviso in una zona giorno e in una zona notte. Dalla porta d'ingresso si accede ad un ingresso - salotto di superficie pari a 27,55 mq., tramite un corridoio si accede ad una camera adibita a soggiorno - cucina e ad un'altra camera. La cucina-soggiorno ha una superficie pari a 44,68 mq., mentre la camera ha una superficie di 8,93 mq., tramite una porta si accede al corridoio che collega tutte le camera della zona notte, la quale è costituita da tre bagni, tre camere e un ripostiglio. I bagni hanno una superficie pari a 5,42, 4,18 e 7,67 mq.; le camere hanno una superficie pari a 10,99, 14,65 mq. e un'altra di 17,40 mq. dove è presente una cabina armadio di 5,14mq., il ripostiglio ha una superficie di mq. 1,89 ed è presente un'altro ripostiglio con accesso nel balcone lato nord della superficie di 2,08 mq.

Tutti i vani, tranne i ripostigli e il corridoio, sono provvisti di finestre.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi con tapparelle sono in buone condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e in condizioni discrete.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 165, Part. 519, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

