

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capobianco Davide Domenico , nell'Esecuzione Immobiliare 56/2024  
del R.G.E. promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                    | 3  |
| Premessa .....                                                   | 3  |
| Descrizione.....                                                 | 3  |
| Lotto Unico .....                                                | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 3  |
| Titolarità.....                                                  | 4  |
| Confini.....                                                     | 4  |
| Consistenza.....                                                 | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                 | 5  |
| Dati Catastali.....                                              | 5  |
| Patti.....                                                       | 6  |
| Stato conservativo.....                                          | 6  |
| Parti Comuni .....                                               | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 7  |
| Stato di occupazione.....                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 9  |
| Normativa urbanistica.....                                       | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                        | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E..... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.172,10</b> .....       | 15 |



All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto Ing. Capobianco Davide Domenico , con studio in Via Asinari di Bernezzo, 141 - 10100 - Torino (TO), email ing.davidecapobianco@gmail.com;capobianco.d@hotmail.it, PEC davidedomenco.capobianco@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - contrada Ciuccafa, edificio C, scala 1, interno 1, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.294289, 13.510913)

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento situato in contrada Ciuccafa nel comune di Porto Empedocle, al secondo piano (3 fuori terra) di un edificio condominiale di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale, dotato di ascensore. La superficie catastale è di circa 136 mq e comprende un ingresso, un soggiorno con cucina abitabile, tre camere da letto, un bagni e due balconi accessibili dal soggiorno e da una delle 3 camere da letto. L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, presentano pavimentazioni in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas.

L'immobile include un box auto privato di 25 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - contrada Ciuccafa, edificio C, scala 1, interno 1, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

la documentazione catastale risulta integrale. la documentazione è completa come da ex art 567 cpc

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Superficie 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Superficie 1/1)

Dalla visura catastale risulta che la proprietà superficiaria (1/1) dell'immobile è dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'esecutato, dal certificato di residenza storico emesso dal Comune di Porto Empedocle, risulta residente presso l'immobile dal 16.12.2010, inoltre, dal certificato di stato di famiglia storico, la famiglia è composta da 2 persone: dall'esecutato e da sua figlia.

Il giorno 21/10/1968 si unirono in matrimonio nel comune di Paola (CS) i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In data 10/06/2004 il Tribunale di Agrigento ha omologato la separazione consensuale dei coniugi. Con sentenza del tribunale di Agrigento depositata in cancelleria il 23/06/2017 passata in giudicato il 18/05/2018 N°1059/17 in data 23/06/2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

## CONFINI

L'immobile oggetto di stima si trova al secondo piano (3° fuori terra) di una palazzina condominiale ed è ben delimitato nei confini, conformemente alle planimetrie catastali e urbanistiche. L'accesso dell'immobile è possibile dai due lati opposti in cui è possibile accedere alla scala C.

Lo stabile condominiale è situato nella zona di nuova espansione del Comune di Porto Empedocle, in contrada Ciuccafa, a circa 2 km dal centro storico, raggiungibile con un mezzo autonomo. L'area è prevalentemente residenziale, con pochi servizi disponibili, tra cui una farmacia e un luogo di culto.

L'immobile, posto al secondo piano, confina con due appartamenti in modo contiguo e presenta due aree libere esposte rispettivamente a sud-est e nord-ovest. Il box auto, ubicato a piano terra in corrispondenza dell'appartamento, dispone di un'unica area libera esposta a nord-ovest.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional e | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|------------------------------|---------|-------|
| Abitazione   | 112,00 mq           | 114,00 mq           | 1,00         | 114,00 mq                    | 2,80 m  | 2     |
| Abitazione   | 16,00 mq            | 16,00 mq            | 0,25         | 4,00 mq                      | 0,00 m  | 2     |
| Autorimessa  | 25,00 mq            | 25,00 mq            | 0,25         | 6,25 mq                      | 3,80 m  | T     |

|                                       |           |  |
|---------------------------------------|-----------|--|
| Totale superficie convenzionale:      | 124,25 mq |  |
| Incidenza condominiale:               | 0,00 %    |  |
| Superficie convenzionale complessiva: | 124,25 mq |  |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di esecuzione è composto da un ingresso che conduce a un unico ambiente open-space adibito a cucina e soggiorno. L'immobile comprende inoltre tre camere da letto, un bagno e uno sgabuzzino. Due balconi sono presenti: uno nella cucina e l'altro in una delle camere da letto, garantendo una buona esposizione e luminosità all'appartamento, che si affaccia su due aree distinte.

Al piano terra, l'immobile dispone di un box auto di 25 mq, accessibile univocamente dall'esterno. Il valore del box auto è valutato con un coefficiente di omogeneizzazione pari al 25%, tale considerazione è stata apportata per poter vendere l'immobile in modo non separato rispetto alla sua pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 16/03/2004 al 09/12/2010 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 21, Part. 677<br>CLENTE URBANO<br>Superficie (ha are ca) 1350                                                                          |
| Dal 09/12/2010 al 31/12/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 677, Sub. 42, Zc. 2<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 25 mq<br>Superficie catastale 25 mq<br>Rendita € 50,35<br>Piano T      |
| Dal 09/12/2010 al 31/12/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 677, Sub. 48, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale 136 mq<br>Rendita € 335,70<br>Piano 2 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |            |        |              |                        |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|--------|--------------|------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |            |        |              |                        |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catastal e | Rendita | Piano | Graffato |
|                         |        |       |      |                     |            |        |              |                        |         |       |          |

|    |     |    |   |    |   |          |        |         |   |  |
|----|-----|----|---|----|---|----------|--------|---------|---|--|
| 21 | 677 | 42 | 2 | C6 | 2 | 25 mq    | 29 mq  | 50,35 € | T |  |
| 21 | 677 | 48 | 2 | A2 | 2 | 6,5 vani | 136 mq | 335,7 € | 2 |  |

### Corrispondenza catastale

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

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo, con una struttura solida e ben mantenuta. Gli impianti principali, quali elettrico, idraulico e di riscaldamento, risultano funzionanti, non è presente alcuna certificazione in merito.

Non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, poiché gli elementi fondamentali, come infissi, pareti e pavimentazione, sono in ottime condizioni. Gli interni si distinguono per una finitura curata e materiali di buona qualità, senza segni di usura evidenti. Gli spazi esterni, risultano anch'essi curati e fruibili.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni del condominio si presentano in buone condizioni generali, denotando una regolare manutenzione e cura da parte della comunità condominiale. L'ingresso avviene nelle due facciate opposte dell'edificio. Le scale e i pianerottoli sono in ceramica e le pareti rifiniti in gesso. L'ascensore è ampio e funzionante. Non si rilevano criticità strutturali o necessità immediate di interventi. Complessivamente, le parti comuni conferiscono un'immagine positiva e ordinata al contesto abitativo. Dalle indagini effettuate non si rilevano prossimi interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche

Esposizione: ha una esposizione libera dai lati sud-est e nord-ovest

Altezza interna utile 280 cm

Str. verticali: struttura intelaiata in calcestruzzo armato

Copertura: a falde

Pareti esterne ed interne: rivestimento con rasante in gesso, buono stato

Pavimentazione interna: ceramica, buono stato

Infissi esterni ed interni: ante in alluminio con doppio vetro, buono stato, mentre all'interno vi sono le porte in legno tamburato, buono stato

Scale: in ceramica e rifinito con rasante in gesso, buono stato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione e termo radianti, impianto allarme non presente

Posto auto: area nelle vicinanze con ampia possibilità di parcheggio e presenza di un box auto privato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, questa ne fa uso, come dichiarato in sede di verbale, in quanto sua dimora unica e principale. Dal certificato di residenza storico emesso dal comune di Porto Empedocle l'esecutato vive all'interno dell'immobile insieme alla propria figlia.

Dalle analisi svolte presso la conservatoria civile del tribunale di Agrigento non compaiono cause relative a domande trascritte.

Infine lo stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è separata e, da ulteriori indagini non compare alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge. Quanto espresso è allegato alla presente perizia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/11/1996 al 29/06/2006 | **** Omissis **** | atto pubblico notarile di di fusione di società            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Paganoni Giancarlo                                  | 19/11/1996 | 26480         | 7749        |
|                              |                   | Trascrizione                                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento | 11/12/1996 | 20840         | 18819       |
|                              |                   | Registrazione                                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                                            |            |               |             |

|                              |                   |                                                                        |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 16/02/2005 al 04/06/2013 | **** Omissis **** | atto pubblico notarile di conversione edilizia                         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Cutaia Fabio                                                    | 16/02/2005 | 156625        |             |
|                              |                   | Trascrizione                                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Agrigento               | 21/02/2005 | 3815          | 2501        |
|                              |                   | Registrazione                                                          |            |               |             |
| Dal 29/06/2006 al 04/06/2013 | **** Omissis **** | Rogante                                                                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Fanara Giuseppe                                                 | 29/06/2006 | 26238         | 8978        |
|                              |                   | Trascrizione                                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Agrigento               | 27/07/2006 | 20143         | 13502       |
|                              |                   | Registrazione                                                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 04/06/2013 al 31/12/2024 | **** Omissis **** | atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Orlando Maria                                                   | 04/06/2013 | 441           | 260         |
|                              |                   | Trascrizione                                                           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Agrigento               | 19/06/2013 | 11461         | 9390        |
|                              |                   | Registrazione                                                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agrigento aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **iscrizione volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a presso gli uffici di pubblicità Immobiliare di Agrigento il 05/07/2007  
Reg. gen. 18834 - Reg. part. 4933  
Importo: € 2.202.044,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Mutuo a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** derivante da atto di compravendita  
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 22/12/2010  
Reg. gen. 28585 - Reg. part. 3709  
Importo: € 66.134,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 05/03/2024  
Reg. gen. 4555 - Reg. part. 3920  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, con regolare corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati riportati nei documenti ufficiali, allegati alla presente relazione. La distribuzione degli spazi e le destinazioni d'uso rispettano le norme urbanistiche vigenti. Sono allegati la CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Porto Empedocle N. 4.159 Non si riscontrano difformità o abusi edilizi.

Non è presente alcun certificato di agibilità



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

come espresso in precedenza è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA N. 4.159 dal Comune di Porto Empedocle in data 05/08/2010

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto regionale delle certificazioni energetiche, l'immobile non possiede attestazione di prestazione energetica (APE). L'esperto estimatore, visti i quesiti del giudice in caso di mancata certificazione, non provvederà alla sua redazione.

Le dichiarazioni di conformità elettriche, termiche e idriche non sono state prodotte dal debitore.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal punto di vista condominiale è stato intervistato l'amministratore di condominio che riferisce quanto segue: "Con riferimento all'oggetto e facendo seguito alla Sua cortese richiesta, io sottoscritto #Rag. xxxxx nella qualità di amministratore pro tempore del condominio "xxx x Pal. C" di via A. Cassarà snc, 92014 Porto Empedocle (Ag), dopo aver effettuato gli opportuni riscontri contabili, Le comunico che, alla data odierna, la #Omissis# proprietaria dell'immobile identificato al catasto, NCEU(A/2) al foglio 21, part. 677 sub 48 e 42 piano 2, vani 6,5, è in regola con i pagamenti delle quote condominiali fino al mese di Dicembre 2024, fatto salvo eventuale conguaglio, e che l'ammontare medio delle spese ordinarie annuali è di circa € 489.30."

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il metodo di stima per comparazione indiretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno s/i dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:



Caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)

Caratteristiche di posizione: (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.) Caratteristiche produttive.

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - contrada Ciuccafa, edificio C, scala 1, interno 1, piano 2

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento situato in contrada Ciuccafa nel comune di Porto Empedocle, al secondo piano (3 fuori terra) di un edificio condominiale di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale, dotato di ascensore. La superficie catastale è di circa 136 mq e comprende un ingresso, un soggiorno con cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e due balconi accessibili dal soggiorno e da una delle 3 camere da letto. L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, presentano pavimentazioni in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas. L'immobile include un box auto privato di 25 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 677, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 21, Part. 677, Sub. 48, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 87.969,00

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

PROPERTY SICILY Valore minimo: 750,00 Valore massimo: 800,00

Studio Marina Tecnoaffari Valore minimo: 600,00 Valore massimo: 750,00 Italcasa

Valore minimo: 650,00 Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù dei dati ottenuti dalle interviste effettuate alle agenzie immobiliari, l'esperto estimatore fa uso del valore medio per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Per tale motivo la superficie commerciale viene moltiplicato per il valore unitario pari a 708 €/mq.

| Identificativo corpo                                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Porto Empedocle (AG)<br>- contrada Ciuccafa,<br>edificio C, scala 1, | 124,25 mq                | 708,00 €/mq     | € 87.969,00        | 100,00%          | € 87.969,00 |

|                    |  |  |  |             |
|--------------------|--|--|--|-------------|
| interno 1, piano 2 |  |  |  |             |
| Valore di stima:   |  |  |  | € 87.969,00 |

Valore di stima: € 87.969,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                           | Valore | Tipo |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 79.172,10**

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Non sono presenti altre voci.

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.

Torino, li 08/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Capobianco Davide Domenico

## ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Atto di provenienza - atto di acquisto (Aggiornamento al 04/06/2013)
- N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA N. 4.159 (Aggiornamento al 05/08/2010)
- N° 4 Foto - immagini appartamento (Aggiornamento al 03/12/2024)
- N° 1 Foto - immagini box auto (Aggiornamento al 03/12/2024)
- N° 3 Google maps - immagini esterne (Aggiornamento al 03/12/2024)
- N° 1 Planimetrie catastali - Mappa catastale\_planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/12/2010)

- ☐ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica catastale (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ☐ N° 1 Altri allegati - Stato civile certificato (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ☐ N° 1 Altri allegati - Ricerca APE catasto regionale (Aggiornamento al 05/01/2025)
- ☐ N° 1 Altri allegati - Richiesta spese condominiali (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ☐ N° 1 Altri allegati - Estratto di atto di Matrimonio (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ☐ N° 1 Altri allegati - Sentenza di cessazione matrimonio (Aggiornamento al 30/01/2025)

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Empedocle (AG) - contrada Ciuccafa, edificio C, scala 1, interno 1, piano 2

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento situato in contrada Ciuccafa nel comune di Porto Empedocle, al secondo piano (3 fuori terra) di un edificio condominiale di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale, dotato di ascensore. La superficie catastale è di circa 136 mq e comprende un ingresso, un soggiorno con cucina abitabile, tre camere da letto, un bagni e due balconi accessibili dal soggiorno e da una delle 3 camere da letto. L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, presentano pavimentazioni in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas. L'immobile include un box auto privato di 25 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 677, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 21, Part. 677, Sub.

48, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, con regolare corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati riportati nei documenti ufficiali, allegati alla presente relazione. La distribuzione degli spazi e le destinazioni d'uso rispettano le norme urbanistiche vigenti. Sono allegati la CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Porto Empedocle N. 4.159 Non si riscontrano difformità o abusi edilizi. Non è presente alcun certificato di agibilità

**Prezzo base d'asta: € 79.172,10**



## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.172,10

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Porto Empedocle (AG) - contrada Ciuccafa, edificio C, scala 1, interno 1, piano 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |
| Diritto reale:                             | Superficie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 677, Sub. 42, Zc. 2,<br>Categoria C6 - Fg. 21, Part. 677,<br>Sub. 48, Zc. 2, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Superficie | 124,25 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile si presenta in buono stato conservativo, con una struttura solida e ben mantenuta. Gli impianti principali, quali elettrico, idraulico e di riscaldamento, risultano funzionanti, non è presente alcuna certificazione in merito. Non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, poiché gli elementi fondamentali, come infissi, pareti e pavimentazione, sono in ottime condizioni. Gli interni si distinguono per una finitura curata e materiali di buona qualità, senza segni di usura evidenti. Gli spazi esterni, risultano anch'essi curati e fruibili.                                                                                                                                                                    |            |           |
| Descrizione:                               | L'immobile oggetto di perizia è un appartamento situato in contrada Ciuccafa nel comune di Porto Empedocle, al secondo piano (3 fuori terra) di un edificio condominiale di 5 piani fuori terra a destinazione residenziale, dotato di ascensore. La superficie catastale è di circa 136 mq e comprende un ingresso, un soggiorno con cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e due balconi accessibili dal soggiorno e da una delle 3 camere da letto. L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, presentano pavimentazioni in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas. L'immobile include un box auto privato di 25 mq. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile risulta occupato **** Omissis ****, questa ne fa uso, come dichiarato in sede di verbale, in quanto sua dimora unica e principale. Dal certificato di residenza storico emesso dal comune di Porto Empedocle l'esecutato vive all'interno dell'immobile insieme alla propria figlia. Dalle analisi svolte presso la conservatoria civile del tribunale di Agrigento non compaiono cause relative a domande trascritte. Infine lo stato civile **** Omissis **** è separata e, da ulteriori indagini non compare alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge. Quanto espresso è allegato alla presente perizia.                                                                                            |            |           |