

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n. 67/2024 del R.G.Es.

promossa da:

creditore procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

mandataria:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

debitore esecutato 1:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

debitore esecutato 2:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Agrigento, 02.12.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Francesco Buscaglia

INCARICO

Con provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 17/06/2024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. il sottoscritto ing. Buscaglia Francesco, con studio in Via Artemide, 5 - 92100 - Agrigento, email: buscagliaingegneria@gmail.com, pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu, tel/fax: 0922594369, cell.: 3494442865.

In data 19/06/2024 il sottoscritto Esperto nominato accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

COMPENDIO PIGNORATO E FORMAZIONE LOTTI

Con atto in data 09/02/2024, trascritto in Agrigento il 15/03/2024 ai nn. 5464/4732, notificato il 27/02/2024, a favore di [REDACTED] è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile:

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano, foglio 25, particella 1860, sub 53, sita in via Abramo Lincoln, Porto Empedocle.

L'immobile pignorato è un appartamento adibito ad abitazione dei debitori eseguiti [REDACTED] posto al primo piano, scala B, interno 2, di un complesso edilizio costituito da più elevazioni fuori terra, ubicato in fregio alla via Abramo Lincoln, civico 71, alla periferia est, non molto distante dal centro, dell'abitato di Porto Empedocle.

L'immobile è censito al Catasto Urbano, foglio 25, particella 1860, sub 53, categoria A/2, zona censuaria 1, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 120 (escluse aree scoperte mq 114).

Quanto sopra trova riscontro nella certificazione notarile in atti e nella visura catastale del predetto immobile.

Conseguentemente è stato individuate un unico lotto costituito dal bene pignorato:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano al foglio 25, particella 1860, sub 53, sita al primo piano, scala B, interno 2, del complesso edilizio ubicato al civico 71 di via Abramo Lincoln, Porto Empedocle.

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano al foglio 25, particella 1860, sub 53, sita al primo piano, scala B, interno 2, del complesso edilizio ubicato al civico 71 di via Abramo Lincoln, Porto Empedocle.

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio realizzato nel primo decennio di questo secolo con accesso dalla via Abramo Lincoln di Porto Empedocle, alla periferia est dell'abitato, ma abbastanza vicino al centro.

Il complesso è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., presenta sei elevazioni fuori terra, di cui la prima destinata a magazzini e le altre ad appartamenti. La copertura è a falde.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si trova al primo piano, vi si accede dalla scala B del suddetto complesso edilizio ed è posto a destra del vano scala (lato sud).

Come si evince dalla planimetria catastale allegata, esso si sviluppa con pianta regolare, con aperture esterne sui lati est e ovest.

La distribuzione interna è così articolata: dalla porta di ingresso si accede direttamente in un saloncino servito da un'ampia finestra, e da questo all'ampia cucina e ad un servizio igienico. Tutti questi ambienti prospettano ad ovest. La cucina è servita da un comodo balcone, munito di tenda da sole, cui si può accedere anche dal saloncino e dal wc.

Dal saloncino si accede ad un corridoio che disimpegna un piccolo ripostiglio e la zona notte costituita dalla camera da letto matrimoniale, con balconcino e da altre due camere da letto e dal bagno principale, tutti con finestre. Tutti gli ambienti della zona notte prospettano ad est.

Le rifiniture sono di buona qualità: il pavimento di tutti gli ambienti, tranne i servizi, in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni (cm 50x50).

Le rifiniture del bagno principale, dotato di vasca, sono di ottima qualità: piastrelle di ceramica a pavimento e sulle pareti, sanitari in vetroresina e rubinetteria in ottone. Anche le rifiniture del doppio servizio, dotato di doccia completa di cabina, sono di buona qualità: piastrelle di ceramica a pavimento e sulle pareti, sanitari in vetroresina e rubinetteria in acciaio.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura apposta su intonaco in gesso, la porta di ingresso è del tipo blindato rivestita in legno, le porte interne sono in legno tamburato con pannelli in noce di discreta qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, con semimbotte in lamiera di acciaio verniciata e serrande avvolgibili in pvc.

Una caldaia alimentata a gas per la produzione di acqua calda sanitaria è posta a servizio della cucina e dei bagni. L'impianto di riscaldamento è costituito da climatizzatori a pompa di calore installati nel saloncino, nella cucina, nella camera matrimoniale e in una delle altre sue camere. Gli impianti tecnologici sono a norma.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Si precisa infine che la distribuzione interna dell'appartamento risulta oggi conforme alla planimetria catastale e alla planimetria assentita con la concessione edilizia di cui si dirà meglio nel prosieguo.

La superficie catastale complessiva dell'appartamento è pari a mq 120. Escluse le aree scoperte è di mq 114. L'altezza utile è di mt 2,70.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 19/03/2024 dal [REDACTED])

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione viene posto in vendita per la seguente quota:

- Intera proprietà (1/1).

Esso appartiene ai seguenti debitori esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni, ciascuno proprietario della quota del 50%:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

L'immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati di Porto Empedocle, al foglio 25, particella 1860, sub 53, confina a nord con vano scala condominiale e con appartamento di cui al sub 54 di proprietà [REDACTED], a sud con appartamento di cui al sub 52 di proprietà di [REDACTED] (facente parte della palazzina A), ad est e ad ovest con area incombente su spazio condominiale (sub 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie catastale (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza (mt)	Piano
Abitazione	114,00	1,00	114,00	2,70	primo
Balconi a livello	20,00	0,30	6,00		primo
Superficie convenzionale complessiva			120,00		

N.B.: L'immobile non è divisibile, date le dimensioni e la distribuzione planimetrica interna.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie totale	Superficie escluse aree scoperte	Rendita (€)	Piano
25	1860	53	1	A/2	3	vani 6,5	mq 120	mq 114	469,98	primo

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata al Catasto Fabbricati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/2010 ad oggi	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] entrambi residenti in Via Lincoln 71, Porto Empedocle (AG), coniugi in regime di comunione legale dei beni, ciascuno proprietario della quota del 50% di piena proprietà, per la quota complessiva di 1/1.	Catasto Fabbricati: Fg. 25, Particella 1860, Sub. 53, Categoria A/2, Cons. Vani 6,5, Superficie catastale totale mq 120, Superficie escluse aree scoperte mq 114, Rendita € 469,98, Piano I°.
Dal 16/12/2008 al 18/06/2010	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati: Fg. 25, Particella 1860, Sub. 53, Categoria A/2, Cons. Vani 6,5, Superficie catastale totale mq 120, Superficie escluse aree scoperte mq 114, Rendita € 469,98, Piano I°.

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

Ai debitori esegutati [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto per atto di compravendita rogato dal [REDACTED] il 18/06/2010, rep. 34499/14352, trascritto in Agrigento in data 08/07/2010 ai nn. 16129/12183, da potere della [REDACTED]

La predetta società, in esecuzione della concessione edilizia n. 3528 rilasciata dal Comune di Porto Empedocle in data 06/10/2006, ha costruito il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato.

Il terreno su cui è stato realizzato il complesso edilizio, annotato al Catasto Terreni al Fg. 25, Particella 1860, derivate dalla particella 1682, giusto Tipo Mappale del 25/01/2008 n. AG0019446 (particella originaria 743), è pervenuto alla [REDACTED] con atto di permuta ricevuto dal [REDACTED] il 20/11/2006, trascritto in Agrigento il 30/11/2006 ai nn. 31433/21366, da potere [REDACTED]

Ai predetti [REDACTED] il terreno è così pervenuto:

- per la la quota di 778/1000 con atto di donazione ricevuto dal [REDACTED] 28/12/1990, rep. 44460, trascritto in Agrigento in data 04/01/1991 ai nn. 239/221;
- per la la quota di 222/1000 in seguito a denuncia di successione in data 07/08/1987 in seguito al decesso di [REDACTED]

PATTI

Non risultano sussistere patti di alcun genere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, stante che i debitori esegutati [REDACTED] o utilizzano come propria abitazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni rimangono quelle previste dal codice civile: strutture, prospetti, scale, ecc..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore del condominio, su richiesta del custode, Avv. Sonia Sinaguglia, ha comunicato che a carico dei debitori esegutati [REDACTED] a tutt'oggi sussiste un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio relativo all'immobile pignorato per un importo complessivo pari a € 902,20 per il periodo da marzo 2023 a maggio 2024.

Gli oneri condominiali mensili ammontano ad € 45,97.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già precisato, l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si trova al primo piano di un complesso edilizio costruito nel primo decennio del secolo corrente [REDACTED] seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 3528 rilasciata dal Comune di Porto Empedocle in data 06/10/2006.

Come si evince dalla veduta aerea allegata, il complesso si articola in diverse palazzine adiacenti fra loro e poste su due stecche perpendicolari. Ciascuna palazzina è servita da un corpo scala autonomo.

In data 11/03/2009, prot. N. 4011/1944UT, il Comune di Porto Empedocle ha dichiarato la conformità al progetto approvato. Con autorizzazione n. 789 del 27/05/2009 il complesso edilizio è stato dichiarato agibile e abitabile.

Le palazzine ricadono all'interno di un unico grande lotto dotato di spazi destinati a verde, parcheggi e viabilità, a disposizione dei condomini.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si trova al primo piano, vi si accede dalla scala B del suddetto complesso edilizio ed è posto a destra del vano scala (lato sud).

L'intero complesso è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a.. Presenta sei elevazioni fuori terra, di cui la prima destinata a magazzini e le altre ad appartamenti. La copertura è a falde.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognante, ecc.) sono efficienti e realizzati a norma.

Le finiture sono quelle già descritte alla pagina 3. Sia l'intero complesso edilizio che l'appartamento oggetto di pignoramento si presentano in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta in atto occupato dai debitori esegutati [REDACTED] e lo utilizzano come propria abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi certificazione notarile):

Iscrizione (Ipoteca volontaria) n. 35110/8568 in data 29/12/2006 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato in [REDACTED] del 28/12/2006, rep. 27473. Importo: € 2.700.000,00.

Il mutuo è stato frazionato con atto ricevuto dal [REDACTED] in data 11/05/2009, rep. 32443, e annotato in data 02/09/2009, formalità n. 22065/1717, con quota assegnata all'immobile di € 90.000,00 (capitale) ed € 135.000,00 (ipoteca).

Trascrizione n. 5464/4732 in data 15/03/2024 nascente da **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 27/02/2024, rep. 576 – Tribunale di Agrigento.

Inoltre, risultano a carico dell'immobile pignorato i seguenti atti:

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** ricevuto dal [REDACTED] il 27/07/2006, rep. 26502, trascritto in data 01/08/2006 ai nn. 20534/13770;

- **concessione edilizia** (atto pubblico amministrativo del Comune di Porto Empedocle, rep. 3528), trascritto in data 12/10/2006 ai nn. 26731/17982.

Oneri di cancellazione: A carico della Procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Sul territorio del Comune di Porto Empedocle è in vigore il Piano Regolatore Generale del Comune di Porto Empedocle, approvato con Decreto dell'Assessore Regionale Territorio e Ambiente n. 267 del 13/08/1984.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta abitabile.

In merito alla regolarità edilizia dell'immobile de quo si ribadisce che l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si trova al primo piano di un complesso edilizio costruito nel primo decennio di questo secolo in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 3528, rilasciata dal Comune di Porto Empedocle in data 06/10/2006, che, completa di stralcio planimetrico relativo all'appartamento pignorato, si allega alla presente relazione a costituirne parte integrante.

La suddetta concessione edilizia venne rilasciata [REDACTED] venne successivamente volturata [REDACTED] come da voltura in data 12/11/2008, che ha eseguito i lavori di costruzione del complesso edilizio (vedi allegato).

Si precisa inoltre che in data 11/03/2009, prot. N. 4011/1944UT, il Comune di Porto Empedocle ha dichiarato la conformità al progetto approvato. Infine, con autorizzazione n. 789 del 27/05/2009 il complesso edilizio è stato dichiarato agibile e abitabile (entrambi i documenti suddetti vengono allegati alla presente relazione).

Sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo si è riscontrata la conformità dello stato di fatto con la planimetria catastale dell'appartamento, introdotta in Catasto il 28/12/2008, e alla planimetria assentita con la concessione edilizia di cui sopra. Ad entrambe si fa riferimento ai fini del riscontro della effettiva consistenza dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra non si ritiene che siano stati modificati i presupposti in base ai quali venne rilasciata la concessione edilizia, l'attestazione di conformità al progetto e l'autorizzazione di abitabilità.

Si conclude quindi sulla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E CONFORMITÀ IMPIANTI

Si fa presente che all'art. 2 dell'atto di compravendita con cui i debitori eseguiti hanno acquisito l'immobile pignorato viene precisato che il fabbricato è dotato della documentazione prevista dal D.L.vo 311/2006 e che la stessa è stata consegnata dalla venditrice agli acquirenti. Tuttavia, nel corso delle attività peritali non è stato possibile acquisirne copia.

Si precisa infine che, tenuto conto di quanto sopra e nel rispetto di quanto disposto al punto 9g dell'incarico, il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica (APE).

Gli impianti elettrico, termico e idrico sono in buono stato e sostanzialmente conformi alla normativa tecnica vigente. Non sono state reperite le certificazioni di conformità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato oggetto del presente **Lotto Unico** è stato determinato sulla base delle seguenti parametri variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma planimetrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando, sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Tutto ciò premesso, si riporta qui di seguito la stima e quindi il valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in precedenza individuato.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano al foglio 25, particella 1860, sub 53, sita al primo piano, scala B, interno 2, del complesso edilizio ubicato al civico 71 di via Abramo Lincoln, Porto Empedocle.

Si ricorda che trattasi di un immobile (appartamento) a destinazione residenziale, utilizzato come prima abitazione dai debitori esecutati [REDACTED] facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione ubicato nella via Lincoln di Porto Empedocle, alla periferia est dell'abitato, ma abbastanza vicino al centro e appetibile sotto l'aspetto del mercato immobiliare.

Così identificato al Catasto Fabbricati: **Fg. 25, Particella 1860, Sub. 53, Categoria A/2, Cons. Vani 6,5, Superficie catastale totale mq 120, Superficie escluse aree scoperte mq 114, Rendita € 469,98, Piano I°.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Intera proprietà (quota 1/1).**

Criteri di stima:

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le condizioni attuali del mercato immobiliare ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico".

Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, che in questo caso coincide con la superficie convenzionale prima indicate, pari a mq 120,00 (vedi tabella a pag. 4), per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente rivisti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, nonché lo stato di manutenzione corrente.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Porto Empedocle, come è noto in fase di recessione conseguente alla negative congiuntura economica che si trascina ormai da diversi anni, ed in particolare della zona di recente edificazione in cui l'immobile de quo ricade, posta alla periferia est dell'abitato, ma non distante dal centro, si è determinata, per immobili simili e con riferimento all'attualità, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 500 ad un massimo di € 650 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide 5 - 92100 - Agrigento

Tel e fax: 0922594369

Cell: 3494442865

Pertanto, tenuto conto dei valori suddetti e avendo attentamente considerate i coefficienti correttivi, positivi e negativi, applicabili al caso in esame, per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: **€ 570 per metro quadrato di superficie convenzionale**.

Tale valore va applicato alla superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, come in precedenza individuata. Si ottiene così il valore venale dell'immobile ricadente nel **Lotto Unico** come sopra dettagliato.

Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

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", nonché dei debiti contratti con l'amministrazione del condominio da marzo 2023 a maggio 2024 ammontanti a € 902,20 (vedi pag. 9).

Identificativo immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore intero	Quota in vendita	Valore totale
Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano, foglio 25, particella 1860, sub 53, sita al primo piano, scala B, interno 2, del complesso edilizio ubicato al civico 71 di via Abramo Lincoln, Porto Empedocle.	120,00 mq	570,00 €/mq	€ 68.400	100,00%	€ 68.400

Valore lordo di stima del bene:

€ 68.400,00

A dedurre:

Deprezzamento del 10,00 %: € 68.400 x 0,10 =

€ 6.840,00

Debiti condominiali:

€ 902,20

sommano:

€ 7.742,20

€ 7.742,20

Valore finale di stima:

€ 60.657,20

pari, in cifra tonda, a: **€ 60.657,00**

In definitiva quindi, il valore di mercato del bene oggetto del Lotto Unico della presente procedura esecutiva e precisamente dell'Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano al foglio 25, particella 1860, sub 53, sita al primo piano, scala B, interno 2, del complesso edilizio ubicato al civico 71 di via Abramo Lincoln, Porto Empedocle, posto in vendita per il diritto di intera proprietà (quota 1/1), in testa ai debitori esecutati [REDACTED] come meglio in precedenza identificati, risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 60.657,00 (diconsi euro sessantamila seicentocinquantesette).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONCLUSIONI

A questo punto, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., ritiene di avere assolto compiutamente il proprio mandato. Pertanto deposita la presente "Perizia estimativa", in assolvimento totale dell'incarico conferitogli dalla S.V.Ill.ma, e resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti che fossero ritenuti necessari.

Agrigento, 30/06/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Francesco Buscaglia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

- ✓ Documenti acquisiti in copia presso il Comune di Porto Empedocle:
 - Concessione edilizia n. 3528 in data 06/10/2006
 - Stralcio disegni allegati alla concessione n. 109 del 21/07/2000;
 - Voltura concessione edilizia;
 - Dichiarazione di conformità al progetto approvato in data 11/03/2009;
 - Autorizzazione di agibilità del 27/05/2009;
- ✓ Attestazione amministratore condominiale;
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Visure storiche catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano al foglio 25, particella 1860, sub 53, sita al primo piano, scala B, interno 2, del complesso edilizio ubicato al civico 71 di via Abramo Lincoln, Porto Empedocle.

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio realizzato nel primo decennio di questo secolo posto in fregio alla via Abramo Lincoln di Porto Empedocle, alla periferia est dell'abitato, ma abbastanza vicino al centro.

Il complesso è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., presenta sei elevazioni fuori terra, di cui la prima destinata a magazzini e le altre ad appartamenti. La copertura è a falde.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva si trova al primo piano, vi si accede dalla scala B del suddetto complesso edilizio ed è posto a destra del vano scala (lato sud) e si sviluppa con pianta regolare, con aperture esterne sui lati est e ovest.

La distribuzione interna è così articolata: dalla porta di ingresso si accede direttamente in un saloncino servito da un'ampia finestra, e da questo all'ampia cucina e ad un servizio igienico. Tutti questi ambienti prospettano ad ovest. La cucina è servita da un comodo balcone, munito di tenda da sole, cui si può accedere anche dal saloncino e dal wc.

Le rifiniture sono di buona qualità e gli impianti tecnologici sono a norma.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone.

La superficie catastale complessiva dell'appartamento è pari a mq 120. Escluse le aree scoperte è di mq 114. L'altezza utile è di mt 2,70.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Intera Proprietà (quota 1/1).**



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano al foglio 25, particella 1860, sub 53, sita al primo piano, scala B, interno 2, del complesso edilizio ubicato al civico 71 di via Abramo Lincoln, Porto Empedocle.

Ubicazione:	Porto Empedocle (AG) - Via Lincoln, 71		
Diritto reale:	Intera proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	- Abitazione	Superficie catastale	- mq 120,00
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a destinazione residenziale, ubicato in zona periferica, ma abbastanza vicina al centro.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in atto occupato dai debitori esecutati [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Unità immobiliare (abitazione di tipo civile) censita al Catasto Urbano al foglio 25, particella 1860, sub 53, sita al primo piano, scala B, interno 2, del complesso edilizio ubicato al civico 71 di via Abramo Lincoln, Porto Empedocle:

Iscrizione (Ipoteca volontaria) n. 35110/8568 in data 29/12/2006 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato in [REDACTED] del 28/12/2006, rep. 27473. Importo: € 2.700.000,00.

Il mutuo è stato frazionato con atto ricevuto dal [REDACTED] in data 11/05/2009, rep. 32443, e annotato in data 02/09/2009, formalità n. 22065/1717, con quota assegnata all'immobile di € 90.000,00 (capitale) ed € 135.000,00 (ipoteca)

Trascrizione n. 5464/4732 in data 15/03/2024 nascente da **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 27/02/2024, rep. 576 – Tribunale di Agrigento.

Oneri di cancellazione: a carico della Procedura.