

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brunco Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.

promossa da

Condominio "Centro Direzionale"

Codice fiscale: 93021480848

via Mazzini 205

92100 - Agrigento (AG)

contro

OMISSIS

Codice fiscale:

Via



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
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.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.574,00	13

All'udienza del 25/11/2025, il sottoscritto Ing. Brunco Salvatore, con studio in Via Benedetto Croce, 9 - 92024 - Canicattì (AG), email salvatore.brunco@gmail.com, PEC salvatore.brunco@ingpec.eu, Tel. 3295324069, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Agrigento (AG) - Via Barone Di Matteo n.1, interno B, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.32355353250035, 13.592407483859644)

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale destinato a uso ufficio (categoria catastale A/10), sito al piano secondo di un complesso edilizio denominato "Centro Direzionale", ubicato in Agrigento, via Mazzini n. 205.

Inquadramento Territoriale e Logistico

Il cespite, pur essendo collocato in un'area periferica, gode di una posizione logistica d'eccellenza. Tale valenza strategica è determinata dalla prossimità a poli istituzionali di rilievo, quali il Tribunale e l'Agenzia delle Entrate (Territorio), nonché dall'immediato collegamento con la S.S. 189, arteria stradale fondamentale per il raccordo tra le città di Agrigento e Palermo.

Accessibilità e Descrizione del Fabbricato

L'immobile fa parte del "Corpo B" del suddetto complesso. L'accesso alla proprietà avviene esclusivamente tramite l'ingresso da via Barone di Matteo, il quale immette in un'area cortilizia condominiale delimitata da sbarra automatica e destinata a parcheggio riservato.

Accedendo dal retro, l'unità immobiliare si colloca al primo piano. Il collegamento verticale è garantito da una scala esterna con struttura portante in ferro, la quale conduce a un ampio e luminoso atrio comune. Tale ambiente funge da disimpegno distributivo per le diverse unità immobiliari attestates sul piano, tra le quali si identifica l'ufficio oggetto della presente relazione.

Stato conservativo

L'immobile non versa in buono stato di conservazione. Dal sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2026, si rilevano evidenti segni di degrado causati da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante, con conseguenti distacchi di intonaco e macchie di umidità. Le infiltrazioni sono rilevate principalmente nella stanza "ufficio 2" e "ufficio 3". Inoltre vengono rilevate delle fessurazioni nella stanza "ufficio 2" sulla parete di confine con il sub42, in particolare le crepe segnano un distacco tra il tamponamento e la parte strutturale

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

L'immobile non 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** - Ufficio ubicato a Agrigento (AG) - Via Barone Di Matteo n.1, interno B, 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 di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
- Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX N. X
XXXXX - XXXXXXXXXX (AG)
Nato a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (foglio 119, Particella 158, sub 112 del Comune di Agrigento), risulta così confinata:

- A Sud: con l'atrio condominiale (sub. 68), tramite il quale si esercita l'accesso, e con l'unità immobiliare identificata al sub. 42, di proprietà del Sig. XXXXXXX XXXXX (C.F. ;
- A Est: con l'unità immobiliare identificata al sub. 44, di proprietà del Sig. X X X X X X X (C.F.);
- A Nord e Ovest: i prospetti esterni risultano prospicienti, rispettivamente, su un'area destinata a parcheggio privato e terreno agricolo (aperta campagna).

.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	67,87 mq	75,35 mq	1	75,35 mq	3,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				75,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1995 al 11/11/1996	X.X.X.X. XXXXXXXXXXXX X.X.X.	Catasto Fabbricati Fg. ##119##, Part. ##158##, Sub. ##43##, Zc. 1 Categoria A2 Rendita € 351,19
Dal 11/11/1996 al 27/03/2001	OMISSIS Proprieta' per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 158, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Rendita € 351,19
Dal 27/03/2001 al 08/11/2018	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX Diritto di Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 158, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Rendita € 351,19
Dal 08/11/2018 al 16/04/2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 158, Sub. 112, Zc. 1 Categoria A10 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 872,00
Dal 16/04/2019 al 04/04/2026	OMISSIS Diritto di Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 119, Part. 158, Sub. 112, Zc. 1 Categoria A10 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 76 mq Rendita € 872,00

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, si conferma la piena corrispondenza tra le risultanze catastali e la titolarità reale del bene oggetto di stima.

In particolare, nell'Atto del XX/XX4/2019 Pubblico Ufficiale Fanara Giuseppe sede Porto Empedocle (AG) repertorio n. XXXXX non si riscontrano disallineamenti o irregolarità nell'intestazione del bene; pertanto, lo stato di diritto coincide con quanto riportato nei registri dell'Agenzia delle Entrate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	119	158	112	1	A10	7	4	76 mq	872 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si comunica che è stata esperita verifica presso la Cancelleria del Tribunale di Agrigento al fine di accertare l'eventuale pendenza di domande trascritte nei pubblici registri(RR.II), con esito negativo.

PATTI

Al fine di accertare l'eventuale presenza di terzi occupanti, in data 08/12/2025 lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta via PEC all'Agenzia delle Entrate.

In riscontro a quanto sopra, l'Amministrazione Finanziaria ha comunicato che, "che dalle informazioni acquisite dal Sistema informativo dell'Anagrafe tributaria non risultano registrati e non ci sono in essere contratti di locazione e/o comodato sull'immobile in oggetto indicato"

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2026, sono emerse criticità legate a infiltrazioni meteoriche provenienti dal lastrico solare sovrastante, con conseguenti fenomeni di umidità e distacchi corticali degli intonaci nei vani "Ufficio 2" e "Ufficio 3". Si segnalano fessurazioni in corrispondenza delle linee di contatto tra le pareti di tamponamento e l'ossatura strutturale nella stanza "Ufficio 2" (confine sub. 42), riconducibili a una sconnessione tra gli elementi costruttivi.

PARTI COMUNI

Comproprietà pro-quota delle parti condominiali dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare (vano scala, androne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare presenta una doppia esposizione angolare sui fronti Nord ed Est. Entrambi i prospetti risultano privi di introspezioni dirette, garantendo un affaccio libero con prospettiva aperta sul contesto rurale circostante.

Pareti interne: intonacate (stato buono);
Pavimentazione interna: ceramica (stato buono);
Infissi esterni: in PVC (stato buono);
Oscuranti: tapparelle pvc (stato buono);
Infissi interni: in legno (stato buono);
Scala condominiale: Esterna in ferro (stato buono);
Impianto elettrico, idrico: sottotraccia;
Impianto di climatizzazione: pompe di calore (stato scarso);
Sistema di allarme: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In data 08 dicembre 2025, è stata inoltrata formale istanza via PEC all'Agenzia delle Entrate per l'accertamento di eventuali contratti di locazione o atti di registrazione riconducibili a terzi occupanti. L'esito di tale verifica è risultato negativo.

In data 19 gennaio 2026, a seguito di sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare in oggetto, è stato riscontrato lo stato di libera disponibilità del cespite.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/2019	OMISSIS ## Per il diritto di PROPRIETÀ' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Codice Fiscale/P.IVA: ##	Atto tra vivi, compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FANARA GIUSEPPE	XX/XX/2019	XXXX/XXXXX	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			XX/XX/2019	XXXX	XXXX
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agrigento il XX/XX/2019
Reg. gen. XXXXX - Reg. part. XXXXX
A favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A
Contro OMISSIS
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agrigento il XX/XX/2024
Reg. gen. XXXX - Reg. part. XXXX
Quota: 1/1
A favore di Condominio "Centro Direzionale
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.D.G. n. 1106/09 e consultabile telematicamente presso la cartografia tecnica comunale SITR Agrigento, l'unità ricade in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) D4, definita dallo strumento urbanistico vigente quale "Direzionale Terziario di Completamento"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le opere di edificazione dell'immobile in oggetto sono state eseguite in piena conformità ai titoli abilitativi rilasciati dalle competenti autorità amministrative. Nello specifico, l'intervento è stato realizzato nel rispetto dell'Autorizzazione Edilizia emessa dal Comune di Agrigento in data 11 marzo 1994, nonché della successiva Concessione Edilizia n. 66, rilasciata dal medesimo ente in data 20 luglio 1994.

La sussistenza delle condizioni di sicurezza statica, igiene e salubrità dell'immobile è attestata dal Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Agrigento in data 05 maggio 1995.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del rilievo dell'unità immobiliare, effettuato in data 19 gennaio 2026, si conferma la piena congruenza tra la consistenza reale dello stato di fatto e gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Agrigento. Le lievi discrepanze dimensionali rilevate sono da considerarsi meri scostamenti esecutivi contenuti entro i limiti delle tolleranze di cantiere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 593,24

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.496,85

Come da riscontro dell'amministratore del condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Agrigento (AG) - Via Barone Di Matteo n.1, interno B, piano 2
L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale destinato a uso ufficio (categoria catastale A/10), sito al piano secondo di un complesso edilizio denominato "Centro Direzionale", ubicato in Agrigento, via Mazzini n. 205. Inquadramento Territoriale e Logistico Il cespite, pur essendo collocato in un'area periferica, gode di una posizione logistica d'eccellenza. Tale valenza strategica è determinata dalla prossimità a poli istituzionali di rilievo, quali il Tribunale e l'Agenzia delle Entrate (Territorio), nonché dall'immediato collegamento con la S.S. 189, arteria stradale fondamentale per il raccordo tra le città di Agrigento e Palermo. Accessibilità e Descrizione del Fabbricato L'immobile fa parte del "Corpo B" del suddetto complesso. L'accesso alla proprietà avviene esclusivamente tramite l'ingresso da via



Barone di Matteo, il quale immette in un'area cortilizia condominiale delimitata da sbarra automatica e destinata a parcheggio riservato. Accedendo dal retro, l'unità immobiliare si colloca al primo piano. Il collegamento verticale è garantito da una scala esterna con struttura portante in ferro, la quale conduce a un ampio e luminoso atrio comune. Tale ambiente funge da disimpegno distributivo per le diverse unità immobiliari attestate sul piano, tra le quali si identifica l'ufficio oggetto della presente relazione. Stato conservativo L'immobile non versa in buono stato di conservazione. Dal sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2026, si rilevano evidenti segni di degrado causati da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante, con conseguenti distacchi di intonaco e macchie di umidità. Le infiltrazioni sono rilevate principalmente nella stanza "ufficio 2" e "ufficio 3". Inoltre vengono rilevate delle fessurazioni nella stanza "ufficio 2" sulla parete di confine con il sub42, in particolare le crepe segnano un distacco tra il tamponamento e la parte strutturale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 158, Sub. 112, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 58.622,30

Il metodo di stima adottato è quello monoparametrico. Questa scelta è stata determinata dalla natura intrinseca del bene oggetto di valutazione e dalla conseguente necessità di privilegiare la semplicità e la chiarezza interpretativa dei risultati estimativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Agrigento (AG) - Via Barone Di Matteo n.1, interno B, piano 2	75,35 mq	778,00 €/mq	€ 58.622,30	100,00%	€ 58.622,30
Valore di stima:					€ 58.622,30

Valore di stima: € 58.622,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	6.185,86	€
Fattore di arrotondamento	0,21	€

Valore finale di stima: € 46.574,00

Ai fini della determinazione dell'importo della vendita giudiziaria dell'immobile, dal più probabile valore di mercato dell'immobile individuato si applicano le seguenti decurtazioni:

- Riduzione forfettaria per assenza di garanzie (10%): dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati;
- Passività per ripristino e stato manutentivo: Al fine di ricondurre l'unità immobiliare alle normali condizioni

di abitabilità, vengono detratte le spese necessarie per gli interventi di riparazione. In base alle risultanze del computo metrico estimativo, e previa deduzione della quota condominiale relativa al rifacimento del lastrico solare, l'onere a carico dell'aggiudicatario viene quantificato in € 6.185,86

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.

Canicattì, li 03/05/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Brunco Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n.01 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n.02 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Allegato n.03 - Calcolo del più probabile valore di mercato
- ✓ Altri allegati - Allegato n.04 - Computo metrico
- ✓ Altri allegati - Allegato n.05 - Stralci rogiti comparabili
- ✓ Altri allegati - Allegato n.06 - Adempimenti procedurali e operativi
- ✓ Altri allegati - Allegato n.07 - Istanze_Richieste e riscontri
- ✓ Altri allegati - Allegato n.08 - Legittimità Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n.09 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n.10 - Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Agrigento (AG) - Via Barone Di Matteo n.1, interno B, piano 2
L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale destinato a uso ufficio (categoria catastale A/10), sito al piano secondo di un complesso edilizio denominato "Centro Direzionale", ubicato in Agrigento, via Mazzini n. 205. Inquadramento Territoriale e Logistico Il cespite, pur essendo collocato in un'area periferica, gode di una posizione logistica d'eccellenza. Tale valenza strategica è determinata dalla prossimità a poli istituzionali di rilievo, quali il Tribunale e l'Agenzia delle Entrate (Territorio), nonché dall'immediato collegamento con la S.S. 189, arteria stradale fondamentale per il raccordo tra le città di Agrigento e Palermo. Accessibilità e Descrizione del Fabbricato L'immobile fa parte del "Corpo B" del suddetto complesso. L'accesso alla proprietà avviene esclusivamente tramite l'ingresso da via Barone di Matteo, il quale immette in un'area cortilizia condominiale delimitata da sbarra automatica e destinata a parcheggio riservato. Accedendo dal retro, l'unità immobiliare si colloca al primo piano. Il collegamento verticale è garantito da una scala esterna con struttura portante in ferro, la quale conduce a un ampio e luminoso atrio comune. Tale ambiente funge da disimpegno distributivo per le diverse unità immobiliari attestate sul piano, tra le quali si identifica l'ufficio oggetto della presente relazione. Stato conservativo L'immobile non versa in buono stato di conservazione. Dal sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2026, si rilevano evidenti segni di degrado causati da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante, con conseguenti distacchi di intonaco e macchie di umidità. Le infiltrazioni sono rilevate principalmente nella stanza "ufficio 2" e "ufficio 3". Inoltre vengono rilevate delle fessurazioni nella stanza "ufficio 2" sulla parete di confine con il sub42, in particolare le crepe segnano un distacco tra il tamponamento e la parte strutturale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 158, Sub. 112, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.D.G. n. 1106/09 e consultabile telematicamente presso la cartografia tecnica comunale SITR Agrigento, l'unità ricade in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) D4, definita dallo strumento urbanistico vigente quale "Direzionale Terziario di Completamento"

Prezzo base d'asta: € 46.574,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.574,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Agrigento (AG) - Via Barone Di Matteo n.1, interno B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 158, Sub. 112, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	75,35 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2026, sono emerse criticità legate a infiltrazioni meteoriche provenienti dal lastrico solare sovrastante, con conseguenti fenomeni di umidità e distacchi corticali degli intonaci nei vani "Ufficio 2" e "Ufficio 3". Si segnalano fessurazioni in corrispondenza delle linee di contatto tra le pareti di tamponamento e l'ossatura strutturale nella stanza "Ufficio 2" (confine sub. 42), riconducibili a una sconnessione tra gli elementi costruttivi.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale destinato a uso ufficio (categoria catastale A/10), sito al piano secondo di un complesso edilizio denominato "Centro Direzionale", ubicato in Agrigento, via Mazzini n. 205. Inquadramento Territoriale e Logistico Il cespite, pur essendo collocato in un'area periferica, gode di una posizione logistica d'eccellenza. Tale valenza strategica è determinata dalla prossimità a poli istituzionali di rilievo, quali il Tribunale e l'Agenzia delle Entrate (Territorio), nonché dall'immediato collegamento con la S.S. 189, arteria stradale fondamentale per il raccordo tra le città di Agrigento e Palermo. Accessibilità e Descrizione del Fabbricato L'immobile fa parte del "Corpo B" del suddetto complesso. L'accesso alla proprietà avviene esclusivamente tramite l'ingresso da via Barone di Matteo, il quale immette in un'area cortilizia condominiale delimitata da sbarra automatica e destinata a parcheggio riservato. Accedendo dal retro, l'unità immobiliare si colloca al primo piano. Il collegamento verticale è garantito da una scala esterna con struttura portante in ferro, la quale conduce a un ampio e luminoso atrio comune. Tale ambiente funge da disimpegno distributivo per le diverse unità immobiliari attestate sul piano, tra le quali si identifica l'ufficio oggetto della presente relazione. Stato conservativo L'immobile non versa in buono stato di conservazione. Dal sopralluogo effettuato in data 19 gennaio 2026, si rilevano evidenti segni di degrado causati da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante, con conseguenti distacchi di intonaco e macchie di umidità. Le infiltrazioni sono rilevate principalmente nella stanza "ufficio 2" e "ufficio 3". Inoltre vengono rilevate delle fessurazioni nella stanza "ufficio 2" sulla parete di confine con il sub42, in particolare le crepe segnano un distacco tra il tamponamento e la parte strutturale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		