
ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare N° 141/2021 R.G.E.

promossa da

XXX

contro

XXX XXX XXX

N. Gen. Rep. **0000141/21**

Giudice Dr. Matteo De Nes

Lotto Unico

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Francesco Patti
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1691
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 893*

*con studio in Campobello di Licata (Agrigento) via XXVIII Ottobre 52
telefono: 0922879336
cellulare: 3282350694
fax: 0922879336
pec: francesco.patti@pec.it*



Bene in Lampedusa e Linosa
Via Cavour 27
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO TERRA, IN VIA COVOUR, 27, NEL COMUNE DI LAMPEDUSA E LINOSA

In ragione di:

- 1/2 Nuda proprietà di XXX(nata a XXX)
- 1/2 Nuda proprietà di XXX (nata a XXX)
- 1/1 Usufrutto di XXX(nata a XXX)

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra. Detto fabbricato è realizzato in aderenza ad altri fabbricati nei lati lunghi, mentre i lati corti si affacciano nella via Cavour, da cui si accede, e su corte privata in via Ruggero Settimo.

E' sita nella zona urbana della città, in zona urbanistica "B".

L'appartamento ha una forma planimetrica rettangolare ed occupa una superficie lorda di mq. 60 mq circa e una superficie utile di circa mq 51 mq.

Identificato in catasto:

- *Appartamento al piano terra:*
foglio 18 part.IIa 381 sub. 500 del NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa
cat. A/4. Classe 2, consistenza 3 vani
superficie catastale totale 58 mq, escluse aree scoperte 58 mq
rendita € 111,88
via Cavour, 27
Intestato a:
 - XXX 1/2 Nuda proprietà
 - XXX 1/2 Nuda proprietà
 - XXX 1/1 Usufrutto

- *Coerenze:*

L'unità immobiliare sita al piano terra (sub 500) risulta libera su 2 lati. Confina a Sud Ovest con area libera su via Via Cavour, a Nord-Est con corte di pertinenza del sub 501 su via Ruggero Settimo, a Nord-Ovest con fabbricato identificato al Foglio 18 particella 379 e a Sud-Est con fabbricato identificato al Foglio 18 particella 382 del NCEU.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona, prevalentemente pianeggiante, si trova a circa 400 m in linea d'aria dalla costa, a circa 700 m in linea d'aria dall'aeroporto e a circa 150 m dal Palazzo di Città. L'intera area ha le tipiche caratteristiche dei centri isolati, caratterizzati da edifici bassi, ed è ben servita dalla presenza di varie attività commerciali e di ristorazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta non occupato dalla proprietà e mantenuto in discreto stato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Arch. Francesco Patti

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

4.2.1. Iscrizioni:

1. **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 07.08.2007 ai nn. 21783/5812, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.07.2007 ai rogiti del Notaio XXX, rep. n° 60085/21270, a favore della XXX, domicilio ipotecario eletto Agenzia 3 Di Palermo e contro le signore XXX per un montante ipotecario di € 240.000,00 ed un capitale di € 120.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto Beni di XXX per la quota dell'intero in usufrutto

Beni di XXX per la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Lampedusa E Linosa foglio 18 particella 381 sub.500

2. **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 15.09.2010 ai nn. 21035/2717, nascente da ipoteca ai sensi dell'art.77 del d.p.r 602/73 del 16.07.2010, rep. n° 226262/2009, a favore di **SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOS. PROVINCIA con sede in Palermo - codice fiscale 04739330829** e contro XXX, per un montante ipotecario di € 163.707,42 ed un capitale di € 81.853,71 avente per oggetto

Beni di XXX per la quota dell'intero in usufrutto:

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Lampedusa E Linosa foglio 18 particella 381 sub. 500.

4.2.2. Pignoramenti:

1. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 09.12.2021 ai nn. 21773/18705, nascente da verbale di pignoramento immobili del 08.11.2021, Tribunale di Agrigento, rep. n° 2099, a favore di **XXX con sede in Roma - e contro XXX** avente per oggetto

Beni di XXX per la quota dell'intero in usufrutto

Beni di XXX per la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà:

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Lampedusa e Linosa foglio 18 particella 381 sub.500

2. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 14.12.2004 ai nn. 31967/24416, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.11.2004, Tribunale di Agrigento, rep. n° 3548, a favore di **XXX** e contro **XXX** avente per oggetto:

Beni di XXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale di

- Abitazione in Lampedusa E Linosa foglio 18 particella 381

3. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 06.09.2019 ai nn. 14723/12546, nascente da verbale di pignoramento immobili del 31.07.2019, Unep Tribunale di Agrigento, rep. n° 1821/2019, a favore di **XXX** e contro **XXX** avente per oggetto

Beni di XXX per la quota dell'intero in usufrutto

Beni di XXX per la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà:

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Lampedusa E Linosa foglio 18 particella 381 sub.500

Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Arch. Francesco Patti

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare identificata al foglio 18 part.IIa 381 sub 500, oggetto del pignoramento, di cui sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie e certificati di abitabilità/agibilità:

- concessione edilizia in sanatoria a sensi dell'art. 13 n. 14 del 02/10/1997 rilasciata da

Durante il sopralluogo del 04/07/2024, effettuati i rilievi metrici e fotografici, sono emerse delle difformità nella distribuzione interna degli ambienti, un cambio di destinazione d'uso nonché modifiche di prospetto. Queste difformità sono sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 13. Tale costo sarà decurtato dal prezzo a base d'asta.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

La distribuzione interna dell'appartamento sito al piano terra, da quanto rilevato durante il sopralluogo del 04/07/2024, risulta essere conforme alla planimetria della scheda catastale relativa, presentata (pratica DOCFA) agli archivi dell'Agenzia dell'Entrate dal sottoscritto ed approvata in data 22/10/2024, pratica AG0143956/2024.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

quota mensile
condominiale

€ 0,00

Quota del consumo idrico medio:

quota per trimestre
€ 30,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

L'appartamento al piano terra risulta essere sprovvisto dell'**attestato di prestazione energetica (APE)**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Detto immobile è pervenuto alla signora **XXX**, per la quota dell'intero in usufrutto in regime di separazione dei beni ed alle signore **XXX**, per la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà, giusta atto di compravendita del 30.07.2007 in notar **XXX** (PA) rep. n. 60084/21269, trascritto il 07.08.2007 ai nn. 21782/14193.

6.2 Proprietari precedenti:

XXX, al quale detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 18 particella 381, era pervenuto giusta atto di compravendita del 28.06.1994 in notar **XXX** rep. n.43496, trascritto il 29.07.1994 ai nn.12073/10360, da potere dei signori **XXX**.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Arch. Francesco Patti

Descrizione dell'unità immobiliare al piano terra di cui al punto A

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati in porzione pari a 500/1000 in capo a XXX. 500/1000 in capo a XXX e usufrutto pari a 1000/1000 in capo a XXX.

L'appartamento ha un'altezza di circa 2,90 ed è composto da un ingresso-salone di circa 18,20 mq, con accesso diretto da via Cavour a Sud-Ovest, separato da un muretto dall'ambiente cucina di mq 11,90 caratterizzato da una cucina in muratura in fase di realizzazione. In questo unico ambiente, oltre la porta d'ingresso, è presente una finestra prospiciente la via Cavour. Un piccolo disimpegno di mq 2,80 da l'accesso al bagno e a 2 piccole camere. Il bagno di circa 3,70 mq risulta in corso di ristrutturazione, è privo di sanitari, è parzialmente piastrellato con presenza di doccia di circa 80x80 cm, inoltre non ha aperture verso l'esterno.

Le camere con aperture sulla corte non di pertinenza prospiciente la via Ruggero VII a Nord-Est, hanno dimensioni pari rispettivamente a 8,70 mq e 5,60 mq. Le aperture verso l'esterno di questi 2 ambiente risultano parzialmente chiuse con laterizio forato rifinito solo esternamente, inoltre l'intero appartamento è sprovvisto di infissi interni ed esterni, sono presenti delle chiusure da cantiere.

- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA:

superficie utile interna mq 50,00

superficie lorda mq 58,00

superficie utile non residenziale mq 0,00

Caratteristiche descrittive unità immobiliare al piano terzo:

- Struttura *Materiale:* muratura
Condizioni: buone
- Intonaco *Materiale:* ai minerali (intonaco esterno a Nord-Est) Muratura a vista (Prospetto Sud-Ovest)
Condizioni: buone-discrete
- Pavim. Int. *Materiale:* sia pavimento che rivestimenti bagno in materiale ceramico
Condizioni: buone
- Intonaco int. *Materiale:* gesso scagliola, pittura a spatola
Condizioni: discrete
- Infissi esterni *Materiale:* non presenti
Condizioni: nessuno
- Infissi interni *Materiale:* non presenti
Condizioni: nessuno
- Impianto termic. Non presente
e idro-sanit.
- Impianto idrico Sottotraccia, ma privo di certificazione di conformità
- Impianto elettr. Sottotraccia, ma privo di certificazione di conformità

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Lampedusa e Linosa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Lampedusa e Linosa

7.3. Valutazione corpo

La valutazione ha tenuto conto di numerosi fattori come la localizzazione, la tipologia edilizia nonché la destinazione, le finiture interne ed esterne, le condizioni generali del bene e della particolare vocazione turistica dell'isola. Analizzando i prezzi medi di mercato della zona in considerazione dell'attuale periodo storico, la valutazione al mq dell'appartamento ad uso abitativo varia da 700,00 € e 1050,00 €.

Immobili	Superficie commerciale	Valore intero	valore di diritto
- Appartamento al piano terra:	58 mq	€ 58.000,00	1/1

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

€ 8.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 45.300,00

23/10/2024

il perito
Arch. Francesco Patti



Giudice Dr. Matteo De Nes
Perito: Arch. Francesco Patti