



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



6/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Kerdos svp srl



DEBITORE:

OMISSIS e OMISSIS



GIUDICE:

dott. Matteo De Nes



CUSTODE:

Avv. Maria Francesca Tamburello



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2025



TECNICO INCARICATO:

Arch. Vincenzo Liuzzi

CF:LZZVCN71M23B602B

con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11

telefono: 0922738565

email: liuzzi_vincenzo@libero.it

PEC: vincenzo.liuzzi@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a PORTO EMPEDOCLE via Enna 9, quartiere piano Lanterna, della superficie commerciale di 138,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (OMISSIS e OMISSIS).

Composto da ingresso.- corridoio, cucina, soggiorno, letto, letto, letto, ripostiglio, cucina e bagno. L'appartamento è dotato di balconi, uno di maggiori dimensioni prospetta su via Enna, l'altro balcone di superficie minore prospetta su via Ragusa. L'appartamento ha una distribuzione tradizionale, in alcuni vani sono presenti fenomeni di umidità, pertanto l'appartamento ha appaia sufficiente qualità di conservazione e vetustà. L'immobile è dotato di impianti tecnici non a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 355 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, Dati di superficie: Totale 138 mq, Totale escluse aree scoperte 133 mq.; rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: via Enna 9, piano: 5,
- intestato a OMISSIS nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e OMISSIS nata a XXXXXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per la quota di 1/2 ciascuno,
- derivante da Variazione toponomastica del 04/12/2023 in atti dal 04/12/2023 (n. 129986.1/2023); Variazione modifica identificativo del 09/03/2007 pratica n. AG0124019 in atti dal 09/03/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 2748.20/2007).
Coerenze: via Enna, scala condominiale, sub 48, via Ragusa

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 10 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.719,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.661,66
Data di conclusione della relazione:	23/12/2025

tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi
Pagina 2 di 18





3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori OMISSIS e OMISSIS unitamente ai propri figli.



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.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 11/03/2010 a firma del notaio Comparato Giuseppina sede in Agrigento ai nn. XXXX/XXXX di repertorio, registrata il XX/XX/XXXX ad Agrigento ai nn. XXXX/XXX, a favore di BANCA @24-7 S.P.A. Sede Bergamo codice fiscale 02805490162, contro OMISSIS, OMISSIS, derivante da concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: E. 176.000,00

Importo capitale: E. 88.000,00

Durata ipoteca: 26 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 18/01/2024 a conservatoria di Agrigento ai nn. 1254/1086, a favore di KERDOS SPV srl con sede Milano codice fiscale 11924580969, contro OMISSIS nato a XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, derivante da pignoramento immobiliare del tribunale di Agrigento del XX/XX/XXXX emesso da Ufficiale Giudiziario tribunale di Agrigento.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno





Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è gravato da alcun censo, livello o uso civico. l'immobile pignorato, non ricade su suolo demaniale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS, OMISSIS

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2010), con atto stipulato il 11/03/2010 a firma di notaio Comparato Giuseppina ai nn. XXXXXXXXXXXX di repertorio, trascritto il 19/03/2010 a Agrigento ai nn. XXX/XXX.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXX per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal XX/XX/XXXX fino al XX/XX/XXXX), con atto stipulato il XX/XX/XXXX a firma di Notaio Fanara Giuseppe sede Porto Empedocle ai nn. XXXX di repertorio, trascritto il XX/XX/XXXX a Agrigento ai nn. XXXXX/XXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata in data 09.07.2025, il comune di Porto Empedocle ha attestato "che la documentazione del fabbricato, inerente il fascicolo n.ro 681 non è reperibile presso gli archivi comunali. Che dalla consultazione del registro generale, documento dove sono archiviate le notizie riguardanti le vecchie costruzioni, si evince che il fabbricato in questione è stato realizzato dal "costruttore Sig. Bellavia Francesco e che la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole in data 28.05.1962, verbale n.ro 65, intestata a Sig. Bellavia Francesco, con inizio lavori del 10/06/62 e fine lavori in data 18/08/65 per edificare immobile composto da piano terra e 9 elevazioni fiori terra, inoltre nel fascicolo n.800 in atti in questo Ufficio in testa alla ditta Bellavia Francesco risulta una sopraelevazione di n. 2 piani 10 e 11 dell'immobile sito in via Napoli; risulta altresì "Nulla Osta" per esecuzione lavori edili rilasciato dal sindaco in data 16 luglio 1963; inoltre si specifica che nel registro di cui sopra, risulta che in data 13.12.1965 è stato rilasciato il certificato di abitabilità".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona II fabbricato ricade nella zona urbanistica B sottozona B/2, la quale identifica le parti del territorio totalmente parzialmente edificate diverse dalle zone A. La zona B costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 4 di 18



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.



BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA ENNA 9, FRAZIONE PIANO LANTERNA,
QUARTIERE PIANO LANTERNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a PORTO EMPEDOCLE via Enna 9, quartiere piano Lanterna, della superficie commerciale di 138,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (OMISSIS e OMISSIS).

Composto da ingresso.- corridoio, cucina, soggiorno, letto, letto, letto, ripostiglio, cucina e bagno. L'appartamento è dotato di balconi, uno di maggiori dimensioni prospetta su via Enna, l'altro balcone di superficie minore prospetta su via Ragusa. L'appartamento ha una distribuzione tradizionale, in alcuni vani sono presenti fenomeni di umidità, pertanto l'appartamento ha una appena sufficiente qualità di conservazione e vetustà. L'immobile è dotato di impianti tecnici non a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 355 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani Dati di superficie: Totale 138 mq, Totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: via Enna 9, piano: 5,
- intestato a OMISSIS nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX OMISSIS nata a XXXX XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per la quota di 1/2 ciascuno,
- derivante da Variazione toponomastica del 04/12/2023 in atti dal 04/12/2023 (n. 12998672023); Variazione modifica identificativo del 09/03/2007 pratica n. AG0124019 in atti dal 09/03/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 2748.20/207 Coerenze: via Enna, con scala condominiale sub 48, via Ragusa

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 10 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1965.





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 7 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

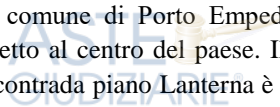
ASTE
GIUDIZIARIE®





DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appartamento è ubicato in un quartiere satellite del comune di Porto Empedocle, denominato contrada Piano Lanterna, si trova in zona periferica rispetto al centro del paese. Il centro storico di Porto Empedocle si trova a ridosso del mare, mentre, la contrada piano Lanterna è situata a monte in una zona ad alta quota più alta e panoramica, che si affaccia sul mare. La contrada piano Lanterna è raggiungibile dalla strada statale 115, percorrendo verso sud, la strada che costeggia il cimitero del paese. E' stato pensato come quartiere dormitorio, caratterizzato dalla presenza di tanti palazzi edificati prevalentemente negli anni 60, dove anche ai piani terra si trovano le abitazioni. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle dei Templi.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 10 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 11 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km ss 640

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- mediocre ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- mediocre ★★☆☆☆☆
- scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

- fondazioni:* tradizionali costruite in cemento armato
- strutture verticali:* costruite in mattoni in conci di tufo
- solai:* latero/cemento
- balconi:* costruiti in soletta in c.a.



- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆

tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 12 di 18





Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

infissi interni: a anta a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura in conci di tufo con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento interno: realizzato in gres

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: realizzato in legno tamburato

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non disponibile

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

elettrico: cavi sottotraccia conformità: non disponibile

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazione pvc con recapito in collettore o rete comunale

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

idrico: con tubazione sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

C

[89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N20260102-084028-51385 registrata in data 02/01/2026

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	138,00	x	100 %	=	138,00
Totale:	138,00				138,00





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: ampio e luminoso appartamento composto da 5 locali più accessori con ascensore, posto al terzo piano

Indirizzo: via Pertini, zona grandi lavori

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 730,43 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento ubicato al primo piano è così composto da salone, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio senza ascensore

Indirizzo: via dello sport



tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 14 di 18





Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.000,00 pari a 250,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/09/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento composto da ingresso salone, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, due camerette, ampio bagno e ripostiglio senza ascensore

Indirizzo: via Venezia

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 541,67 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/09/2025
Fonte di informazione: AGENZIA immobiliare

Descrizione: appartamento situato al primo piano di un edificio in zona centralissima e ben servita composto da 5 locali, 1 bagno o senza ascensore

Indirizzo: via Agrigento

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:
Prezzo: 67.000,00 pari a 817,07 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/08/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: splendido appartamento panoramico con vista sul porto della città di Porto Empedocle, luminoso, composto da 4 vani con cucina abitabile, 3 camere da letto, 2 bagni, con ascensore posto al piano 8

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.126,13 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/09/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: immobile sito al terzo piano, in contesto tranquillo a pochi passi da negozi e servizi principali, è così composto da : ingresso, cucina abitabile, ampio salone, due camere da letto, bagno spazioso, doppio servizio. senza ascensore





Indirizzo: via GIARRE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 340,00 Euro/mq



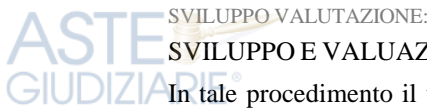
INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (07/08/2024)

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 530,00

Note: Provincia :Agrigento; comune: Porto Empedocle; fascia/zona : Periferia/ C.DA Piano Lanterna (v.le dei Fiori - Berlinguer - La Malfa - Eolo - Brindisi - Bologna - Bari - Trieste - Catania - Enna) ; Codice di zona : D1 ; Micro zona catastale n. : 0 ; Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; Destinazione : Residenziale



SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO E VALUAZIONE Procedimento sintetico mono parametrico del Valore di mercato.

In tale procedimento il valore di mercato di un immobile viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di immobili simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro /mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare immobile oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema; VM = superficie commerciale (mq) x valore unitario ordinario (euro/mq) x coefficienti di differenziazione.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale; B) determinazione del valore unitario;
- B) Individuazione dei coefficienti di differenziazione;
- C) Calcolo del valore reale;
- A) Superficie commerciale ai sensi delle norme UNI ex 10750/2025

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato dell'appartamento in stima.

Il calcolo della superficie avviene sommando;

- A) la superficie calpestabile;
- B) la superficie dei muri interni
- C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti; le superfici di balconi e terrazze, patii, giardini; la superficie lorda di aree di pertinenza.

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; la superficie calpestabile e dei muri interni al 100%; la superficie dei muri perimetrali al 50%; la superficie dei balconi al 30%; la superficie giardini di ville al 5%; la superficie di corte al 10%.

B) determinazione del valore unitario medio;

per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come OMI dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento, operatori specializzati come immobiliare.it, agenzie immobiliari di Porto Empedocle.

i valori desunti sono i seguenti; osservatori agenzia entrate OMI minimo E/mq 360,00 massimo E./mq 530,00 = valore medio E/mq 445,00

Agenzie immobiliari minimo 250,00 €/mq massimo 1.126,13 = valore medio €/mq 634,21

Il valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è = (€/mq 445,00 + €/mq634,21) = €/mq 539,60

C) Individuazione Coefficienti di differenziazione

tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Liuzzi

Pagina 16 di 18





I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media degli immobili simili presi a confronto e l'immobile o appartamento oggetto di stima.

Coefficienti estrinseci (di zona),

Tenuto conto che l'appartamento si trova ubicato in zona residenziale semicentrale si trovano i coefficienti che incidono sul valore reale dell'immobile. zona centrale 1.10 semi centrale 1.00 periferica 0.80 degradata 0.70 il coefficiente individuato è 1.00

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.90

coefficiente individuato è 1.00

arredo urbano e salubrità buona 1.10 normale 1.00 scarsa 0.80

coefficiente individuato è 1.00

I coefficienti di zona individuati sono (1.00 x 1.00 x 1.00)

Coefficienti intrinseci

considerando i comodi positivi e negativi dell'appartamento nella sua struttura, rifinita, qualità, edilizia

coefficienti qualità edilizia signorile 1.20 civile 1.00 scarso 0.80 il coefficiente individuato è 1.00

coefficiente manutenzione ottimo 1.20 normale 1.00 scarso 0.90 il coefficiente individuato è 0.90

coefficiente di veduta ottimo 1.20 normale 1.10 medio 1.00 scarso 0.90 il coefficiente individuato è 1.10

I coefficienti individuati sono (1.00 x 0.90 x 1.10)

D) calcolo del valore unitario reale

il valore ordinario è corretto per le differenze che l'appartamento in stima presenta rispetto le caratteristiche medie degli appartamenti e il proprio valore ordinario.

Il Valore unitario reale sarà espresso :

VU = Valore ordinario x coefficienti differenziazione

VU = Euro / euro/mq. 539,60 x (1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.10) = euro/mq 534,20



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,00 x 534,20 = 73.719,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.719,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.719,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle Agenzie immobiliari di, Porto Empedocle, osservatori del mercato immobiliare OMI.



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	138,00	0,00	73.719,60	73.719,60
				73.719,60 €	73.719,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 73.719,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 11.057,94

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 62.661,66

data 23/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Vincenzo Liuzzi