



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



88/2018



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 18/07/2025

TECNICO INCARICATO:

ARCHITETTO 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: ARCHITETTO VINCENZO LIUZZI

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a LAMPEDUSA, frazione c.da Imbriacola, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composta da ingresso, cucina - soggiorno, bagno, due camere e veranda. L'immobile si trova in buono stato di vetustà e manutenzione è rifinito con un pavimento in ceramica tipo gres, infissi interni in legno massello, infissi esterni in alluminio. Circostante il fabbricato un terreno di pertinenza di circa mq 2000, si trova recintato e delimitato, si trovano piantumati numerosi alberi di ulivo, ed è provvisto di pozzo di riserva idrica regolarmente autorizzato. Recentemente adiacente è collegato al fabbricato autorizzato con concessione edilizia è stato costruito un nuovo corpo di fabbrica composto da 3 ambienti, rifinito con infissi e pavimentato, il nuovo corpo di fabbrica non è stato autorizzato dal comune di Lampedusa e Linosa

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

- foglio 11 particella 286 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: contrada Imbriacola, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **175,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 538.475,00**

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 457.703,75**



Data di conclusione della relazione:



18/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla coniuge.



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 **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: € 16.578,14

Importo capitale: E. 7.700,00

Atto d'intervento nelle procedura esecutiva n. 88/2018 rge tribunale di Agrigento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 05/04/2018 a Agrigento ai nn. 5237/4418, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento del 02/03/2018 rep. 592/2018.

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

Ulteriori avvertenze:

piano paesistico isola di Lampedusa pelagie

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

tecnico incaricato: ARCHITETTO VINCENZO LIUZZI

Pagina 3 di 13





6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2006), con atto stipulato il 10/11/2006 a firma di notaio Nipote Maria ai nn. 37078 di repertorio, trascritto il 07/12/2006 ai nn. 32077/21649.

Sono state rilevate le seguenti difformità: si evidenzia che l' Agenzia delle Entrate - Contact Center Territorio "che con l' avvenuta trattazione richiesta n. 22372511 del 21/01/21 di Variazione Intestazione Immobile. La informiamo di non poter dar corso alla sua richiesta di correzione dati catastali in quanto essa non trova riscontro nelle banche dati catastali. In atti è presente la trascrizione reg .part. n. 32077/21649 per la successiva trascrizione non e' stata riscontrata domanda di voltura per la trascrizione reg. part. n. 4418/2018". L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 62, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di costruzione tre fabbricati rurali in c.da Imbriacola in Lampedusa, rilasciata il 19/02/2001 con il n. 65 di protocollo, dal comune di Lampedusa e Linosa.

Nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento del 18/08/1993 prot. 3708; Nulla osta in rinnovazione del 14/02/2001 con prot. 929 rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento.

Autorizzazione edilizia N. 31, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricerca e sfruttamento riserva idrica, rilasciata il 16/09/2003 con il n. 31 di protocollo rilasciata dal comune di Lampedusa e Linosa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - Nel piano di fabbricazione vigente del comune di Lampedusa e Linosa l'immobile ricade in zona agricola.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessita la redazione di una pratica edilizia per la demolizione del fabbricato , e il ripristino dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica scia: € 1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata chiusa la tettoia prevista in progetto e realizzato un vano non previsto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la demolizione dei muri e il ripristino della tettoia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni edilizia: € 7.000,00 nuova planimetria € 1000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è costruito un corpo di fabbricato adiacente all'immobile autorizzato,

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione : € 15.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si evidenzia che l' Agenzia delle Entrate - Contact Center Territorio "che con l' avvenuta trattazione richiesta n. 22372511 del 21/01/21 di Variazione Intestazione Immobile. La informiamo di non poter dar corso alla sua richiesta di correzione dati catastali in quanto essa non trova riscontro nelle banche dati catastali. In atti è presente la trascrizione reg. part. n. 32077/21649 non e' stata riscontrata domanda di voltura per la trascrizione reg. part. n. 4418/2018.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

BENI IN LAMPEDUSA E LINOSA C.DA IMBRIACOLA SNC, FRAZIONE C.DA
IMBRIACOLA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LAMPEDUSA, frazione c.da Imbriacola, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composta da ingresso, cucina - soggiorno, bagno, due camere e veranda. L'immobile si trova in buono stato di vetustà e manutenzione è rifinito con un pavimento in ceramica tipo gres, infissi interni in legno massello, infissi esterni in alluminio. Circostante il fabbricato un terreno di pertinenza di circa mq 2000, si trova recintato e delimitato, si trovano piantumati numerosi alberi di ulivo, ed è provvisto di pozzo di riserva idrica regolarmente autorizzato Recentemente adiacente è collegato al fabbricato autorizzato con concessione edilizia è stato costruito un nuovo corpo di fabbrica composto da 3 ambienti, rifinito con infissi e pavimentato, il

tecnico incaricato: ARCHITETTO VINCENZO LIUZZI

Pagina 5 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

nuovo corpo di fabbrica non è stato autorizzato dal comune di Lampedusa e Linosa

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

- foglio 11 particella 286 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: contrada Imbriacola, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2001.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale a vocazione residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (il più importante centro limitrofo è centro abitato Lampedusa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona balneare di isola dei conigli.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI
negozi al dettaglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tecnico incaricato: ARCHITETTO VINCENZO LIUZZI

Pagina 6 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





porto distante 5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:



nella media



mediocre



mediocre



mediocre



tecnico incaricato: ARCHITETTO VINCENZO LIUZZI

Pagina 7 di 13





stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Composta da ingresso, cucina- soggiorno, bagno, due camere e veranda. L'immobile si trova in buono stato di vetustà e manutenzione è rifinita con un pavimento in ceramica tipo gres, infissi interni in legno massello, infissi esterni in alluminio, circostante il fabbricato si trova un terreno di pertinenza di circa mq 2000, si trova recintato e delimitato, si trovano piantumati numerosi alberi di ulivo ed è provvisto di pozzo di riserva idrica autorizzato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: singola anta battente realizzati in legno massello

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in copertura piana. tetto piano

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e legno

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in misto alluminio-legno

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave. pozzo idrico autorizzato

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in c.a.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio posto in opera

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[81.50 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 758358 registrata in data 25/01/2021

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
villetta	75,00	x	100 %	=	75,00

tecnico incaricato: ARCHITETTO VINCENZO LIUZZI

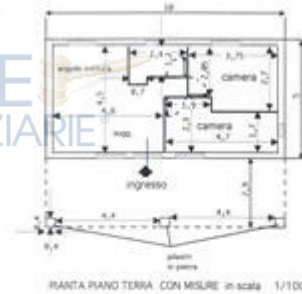
Pagina 8 di 13



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

giardino	2.000,00	x	5 %	=	100,00
Totale:	2.075,00				175,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *atto di compravendita*

Data contratto/rilevazione: *10/08/2020*

Fonte di informazione: *Professionista Property Sicily agenzia immobiliare*

Indirizzo: *Villa in vendita in contrada Madonna s.n.c in Lampedusa con caratteristiche specifiche*

Villa 1 piano 120 m² commerciali 6 locali 2 bagni Appezamento di 1.000 m² Terrazza buono stato

Orientamento sud Riscaldamento centralizzato Classe energetica: in corso

Superfici principali e secondarie: mq 200

Superfici accessorie: ---

Prezzo: 390.000,00 pari a 1.950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *atto di compravendita*

Data contratto/rilevazione: *10/08/2020*

Fonte di informazione: *agenzia*

Descrizione: *Villa in vendita in via dei Depositi n. 87, in Lampedusa*

tecnico incaricato: ARCHITETTO VINCENZO LIUZZI

Pagina 9 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indirizzo: villetta con tre camere cucina bagno circa 90 metri quadri a cinquecento metri dal porto nuovo

zona tranquilla ben messa vendesi ammobiliata entrata indipendente spazio fuori angolare

Superfici principali e secondarie: mq 90

Superfici accessorie: ----

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.888,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/08/2020

Fonte di informazione: VILLA IN C.DA GRECALE IN ZONA LAMPEDUSA

Indirizzo: Villetta di mq 45, rifinita egregiamente, posta sulla strada che collega Cala Creta con Cala

Pisana Villetta di mq 45, composta da 2 camere, cucina abitabile, bagno ripostiglio, giardino di mq 100, mq 60 ingresso cortile attrezzato di barbecue e angolo cottura

Superfici principali e secondarie: mq 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/08/2020

Fonte di informazione: risorse immobiliari

Descrizione: VILLA IN C/DA TERRANOVA IN ZONA LAMPEDUSA A LAMPEDUSA

Indirizzo: Vendita Villa, in zona Lampedusa, Villa di mq 120 con 250 mq

circa di terreno circostante, la villa composto da salone ampio, cucina abitabile, bagno, doppio servizio, 2 camere da letto e ripostiglio.

Superfici principali e secondarie: mq 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 310.000,00 pari a 2.137,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2 Provincia: AGRIGENTO Comune: LAMPEDUSA E LINOSA

Fascia/zona: Periferica/PARTE DELLE CONTRADE GRECALE, CALA PISANA. Codice zona: D4 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenza (10/08/2020)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Destinazione: Residenziale Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N) Valori

Locazione (€/mq x mese) Superficie (L/N) Min Max Min Max Abitazioni civili Normale 680,00 - 900,00 L 2,2 2,7 L Ville

e Villini Normale 1050,00 - 1.500,00 L 2,7 3,9 L

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico valore di mercato

Preliminarmente nella stima del bene, si terrà conto che il fabbricato è stato costruito di recente, che lo stesso è circondato da un terreno (corte di pertinenza) di mq 2000, che la zona vede la presenza di altre villette di buona qualità costruttiva.

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione

diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati 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 fabbricato oggetto

di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema ; $VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione}$.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale
- B) determinazione del valore unitario di mercato
- C) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- D) calcolo del valore reale di mercato

A) superficie commerciale; ai sensi delle norme UNI ex 10750/2005

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per stimare il valore di mercato dell'immobile.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

- A) la superficie netta calpestabile
- B) superficie dei muri interni
- C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti
- D) la superficie di balconi, terrazze, pati, giardini
- E) la superficie lorda di aree di pertinenze

I Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

superficie calpestabile e muri interni computati al 100%

superficie muri perimetrali computata al 50%

superficie balconi computati al 30%

superficie giardini di ville computati al 5 %

superficie corte computata al 10%

B) 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 dell'Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI min €/mq 1.250,00 max 1.550,00 €/mq

agenzie imm. min €/mq 1.900,00 max 2.700,00 €/mq

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 2.400,00

C) Coefficienti di differenziazione

Comodi positivi;

La villetta oggetto di stima è ubicata in una buona zona periferica agricola poco distante dal centro

abitato di Lampedusa in una zona di nuova edificazione. E' costruita con buona qualità edilizia con terreno circostante e posto auto delimitato. Si considera come comodo positivo

dell'immobile, la tipologia costruttiva per casa singola a villetta in zona agricola nella vicinanza dal centro abitato di Lampedusa; la villetta è dotata di buone rifiniture, dotata

di area giardino interno e parcheggio auto delimitato e recintato, per tali motivi si

terrà conto delle caratteristiche su indicate considerando;

- nei coefficienti utilizzati si terrà conto dell'area esclusiva di pertinenza;

- si applicherà il coefficiente di differenziazione per la tipologia edilizia casa singola tipologia signorile coeff. 1.20

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima

Coefficienti estrinseci (di zona) tenuto conto che l'immobile si trova in una buona zona residenziale; i comodi positivi della zona sono;

- la vicinanza rispetto al centro abitato di Lampedusa

- l'eseguità del territorio e il trend positivo turistico, con un incremento del flusso turistico negli anni, che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70 il coefficiente utilizzato è 0.90
ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il coefficiente utilizzato è 1.10

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70 il coefficiente utilizzato è



1.10

I coefficienti utilizzati sono (0.90 x 1.10 x 1.10)

Coefficienti intrinseci

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia

e piano possibilità di parcheggio, privacy pertinenza esclusiva.

coeff. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 il coefficiente è 1.20 lo schema;

coeff. piano piano terra 1.10 senza ascensore 0.95 il coefficiente individuato è 0.95

coeffic. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq 1.10 grandi dimensioni >120mq 0.90 il coefficiente individuato è 0.90

coefficient manutenzione 20-40 anni ottimo 1.05 normale 1.00 scadente 1.00

coefficiente il coefficiente individuato è 1.05

parcheggio su area privata il coefficiente individuato è 1.05

impianto autonomo il coefficiente individuato è 1.00

I coefficienti utilizzati sono (1.20 x 0.95 x 0.90 x 1.05 x 1.05 x 1.00)

C) calcolo del valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati ed il proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 2.400,00 x (0.90 x 1.10 x 1.10 x 1.20 x 0.95 x 0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.00) = euro/mq 2.681,00

Il Valore unitario individuato considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova e considerando il fatto che l'isola negli anni ha sostenuto un trend turistico ascendente (positivo) si applicherà un coefficiente forfettario incrementale di 20%.

Valore mercato unitario reale = €/mq 2.681,00 x 20% = €/mq 3.217,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,00 x 3.217,00 = 562.975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 562.975,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 562.975,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Lampedusa, agenzie: Lampedusa, osservatori del mercato immobiliare Lampedusa

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	175,00	0,00	562.975,00	562.975,00



562.975,00 €

562.975,00 €

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

€. 24.500,00

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

€. 538.475,00

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:

€. 80.771,25

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:

€. 457.703,75

data 18/07/2025



il tecnico incaricato

ARCHITETTO VINCENZO LIUZZI



tecnico incaricato: ARCHITETTO VINCENZO LIUZZI

Pagina 13 di 13

