



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO



Liquidazione Giudiziale



n. 9/2025



DEBITORE:

Soggetto A



GIUDICE:

G.D. Dott.ssa Federica Verro



CUSTODE:

Avv. Calogero Orlando

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2025



TECNICO INCARICATO:

Arch. Giovanni Spitali



CF: SPTGNN73R27A089B
con studio in AGRIGENTO (AG) VIA Vittorio Emanuele Orlando 46
telefono: 092222303
fax: 092222303
email: giospitali@libero.it
PEC: giovanni.spitali@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Arch. Giovanni Spitali

Pagina 1 di 18



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a AGRIGENTO Via Giuseppe Basile 4, quartiere Quadrivio Spinansanta, della superficie commerciale di **197,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Soggetto A) L'immobile è ubicato in Agrigento, in località Quadrivio Spinansanta. Coordinate GPS Latitudine 37°19'23.52"N - Longitudine 13°34'51.78"E.

L'immobile è ubicato in un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ed è posto al piano primo-ammazzato. Presenta discrete condizioni di manutenzione, e finiture di media qualità. L'unità immobiliare presenta una superficie esterna lorda (SEL) di mq 192,89. E' composto da tre ambienti adibiti a uffici ed un'ampia zona destinata ad esposizione. Presenta un'altezza interna di ml 2,58. E' presente un'ampia terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala D, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 576 sub. 97 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 1.394,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE BASILE n. 4 Scala D , piano: 1, intestato a Soggetto A

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.297,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 MA A SPESE DELL'ACQUIRENTE

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 12/02/2025 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. Rep.12 di repertorio, trascritta il 11/03/2025 a Agrigento ai nn. R.Gen. 4378/ R.part. 3693, a favore di MASSA DEI CREDITORI Liquidazione Giudiziale n. 9/2025, contro SOGGETTO A, derivante da Decreto di apertura procedura di liquidazione del patrimonio

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:	€ 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

&DVWUR \$OHVVLR 6DOYDWRUH.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOGGETTO Aper la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/12/2003 a firma di Notaio Giuseppe Sajeva ai nn. Rep. 84303-Racc. 27051 di repertorio, registrato il 11/12/2003 a Agrigento ai nn. 690, trascritto il 17/12/2003 a Agrigento ai nn. R.part. 20559- R.gen. 24236

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **467**, intestata a xxxx, per lavori di realizzazione n. 2 fabbricati, presentata il 21/02/1981 con il n. Prot. 60282 di protocollo, rilasciata il 08/02/1982 con il n. 467 (prat. 233/81) di protocollo.
Concessione edilizia originaria

Istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. n.724 del 23/12/1994 N. **942**, intestata a xxxx, per lavori di Ampliamento ed opere di manutenzione straordinaria, presentata il 01/03/1995 con il n. Prot. 10086 di protocollo, **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Istanza di sanatoria in corso di definizione. la pratica è stata istruita ed è stato determinato l'importo degli oneri da pagare a congruaglio. Alla data odierna gli oneri relativi al piano ammezzato (sub 97) sono di € 3.314,92 per oblazione ed oneri concessori per € 3.288,54. La pratica di sanatoria ricomprende altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato ma non oggetto di stima. (Gli oneri complessivi determinati con comunicazione del Comune di Agrigento prot. 59044 del 27/10/2011 sono per l'intera pratica, quelli indicati precedentemente sono invece relativi al solo immobile oggetto della presente relazione).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto assessoriale n. 60 del 24-12-2009, l'immobile ricade in zona Art. 29 -Zona C "Espansione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sottozona C1 e C2 -Zone C in corso di realizzazione e riconfermate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda al capitolo pratiche edilizie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione pratica di sanatoria in essere.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione: €3.314,92
- Oneri concessori: €3.288,54
- Oneri tecnici: €5.000,00
- Interessi su oneri: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN AGRIGENTO VIA GIUSEPPE BASILE 4, QUARTIERE QUADRIVIO
SPINANSANTA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a AGRIGENTO Via Giuseppe Basile 4, quartiere Quadrivio Spinansanta, della superficie commerciale di **197,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (soggetto A) L'immobile è ubicato in Agrigento, in località Quadrivio Spinansanta. Coordinate GPS Latitudine 37°19'23.52"N - Longitudine 13°34'51.78"E.

L'immobile è ubicato in un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ed è posto al piano primo-ammessato. Presenta discrete condizioni di manutenzione, e finiture di media qualità. L'unità immobiliare presenta una superficie esterna lorda (SEL) di mq 192,89. E' composto da tre ambienti adibiti a uffici ed un'ampia zona destinata ad esposizione. Presenta un'altezza interna di ml 2,58. E' presente un'ampia terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala D, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 576 sub. 97 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 1.394,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE BASILE n. 4 Scala D, piano: I, intestato a SOGGETTO A

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
farmacie
negozi al dettaglio
palestra
scuola elementare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Agrigento, in località Quadrivio Spinasantà. Coordinate GPS Latitudine 37°19'23.52"N - Longitudine 13°34'51.78"E.

L'immobile è ubicato in un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ed è posto al piano primo-amm ezzato. Presenta discrete condizioni di manutenzione, e finiture di media qualità.

L'immobile è situato al primo piano di uno stabile in Via Giuseppe Basile n. 4, scala D, Agrigento, con una planimetria che offre una suddivisione degli spazi pensata per uso ufficio o studio professionale.

L'altezza interna è di 2,60 metri e sono presenti sia spazi operativi che accessori.

Spazi Principali

Gli uffici principali sono ampi e ben illuminati naturalmente, con grandi finestre che affacciano sull'esterno o su cortili interni, come si può vedere nelle stanze arredate con scrivanie, sedie e mobili su misura, adatti a attività amministrative o di rappresentanza.

Sono disponibili ripostigli e vani archivio, ricavati lungo le pareti attrezzate.

Alcune stanze presentano pavimentazione in piastrelle chiare, altre in un marrone caldo, offrendo ambienti sia tradizionali sia più raffinati.

Servizi e Accessori

I servizi igienici sono due e risultano rinnovati, dotati di lavabo, wc, bidet, doccia e finestra o aerazione forzata. I bagni sono piastrellati fino al soffitto e completi di tutti i sanitari.

È presente un terrazzo interno piastrellato, utilizzabile come spazio di servizio, deposito o area tecnica.

La struttura presenta impianti di climatizzazione a parete nelle zone operative.

L'accesso avviene direttamente in uno dei due grandi uffici principali.

Dall'ufficio si accede a ulteriori locali, molti comunicanti tra di loro, con disposizione funzionale sia per l'attività di studio sia come sala riunioni.

La presenza di più servizi e del terrazzo interno rendono l'immobile molto pratico sia per lavoro che per utilizzo associato a piccole attività.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	192,89	x	100 %	=	192,89
Terrazza	16,87	x	30 %	=	5,06
Totale:	209,76				197,95



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. Giovanni Spitali

Pagina 6 di 18





DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: \$1181&,2,002%,/, \$5(

Data contratto/rilevazione: 01/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Agrigento- Via G. Mazzini

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 255.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 229.500,00 pari a 765,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: \$1181&,2,002%,/, \$5(

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Agrigento- Piazza Primavera

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 736,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: \$1181&,2,002%,/, \$5(

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Agrigento- Via G. Mazzini 25

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 907,69 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 53.100,00 pari a 816,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it (07/10/2025)



Domanda: alta

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5/6 mesi

Valore minimo: 818,28

Valore massimo: 907,69

Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (07/10/2025)

Domanda: alta

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5/6 mesi

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 960,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio. Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2024 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica /Località Quadrivio Spinasantà, Codice Zona D1, per Uffici, un valore minimo al mq di € 640 ed un valore massimo al mq di € 960 con un prezzo medio di € 800,00 al mq. Gli annunci di immobili simili a quello oggetto della stima riportano un valore medio scontato di € 772,76. Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello dei valori OMI e quello degli annunci, pari ad € 786,38 al mq, arrotondato ad € 780,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	197,95	x	780,00	=	154.401,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 154.401,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 154.401,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2024 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica /Località Quadrivio Spinasantà, Codice Zona D1, per Uffici, un valore minimo al mq di € 640 ed un valore massimo al mq di € 960 con un prezzo medio di € 800,00 al mq. Gli annunci di immobili simili a quello oggetto della stima riportano un valore medio scontato di € 772,76. Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello dei valori OMI e quello degli annunci, pari ad € 786,38 al mq, arrotondato ad € 780,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, agenzie: Agrigento,



ed inoltre: Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	197,95	0,00	154.401,00	154.401,00
				154.401,00 €	154.401,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.103,46**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.297,54**



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: **€. 21.194,63**

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: **€. 102,91**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AGRIGENTO Via Giuseppe Basile 4, quartiere Quadrivio Spinansanta, della superficie commerciale di **126,47** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Soggetto A) L'immobile è ubicato in Agrigento, in località Quadrivio Spinansanta. Coordinate GPS Latitudine 37°19'23.52"N - Longitudine 13°34'51.78"E.

L'immobile è ubicato in un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ed è posto al piano quarto. Presenta discrete condizioni di manutenzione, e finiture di media qualità. L'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione presenta una superficie esterna lorda (SEL) di mq 192,89. E' composto da tre camere da letto, due servizi igienici, una zona pranzo con annessa cucina non abitabile un soggiorno ed un piccolo ripostiglio. Presenta un'altezza interna di ml 2.70. Sono presenti due balconi sui fronti principali.

L'ingresso è collegato a un corridoio centrale che distribuisce l'accesso ai diversi ambienti. Il corridoio ha pavimentazione in gres color cotto e porte in legno scuro, creando una separazione efficiente degli spazi.?

: Il soggiorno, ampio e luminoso, si affaccia su balcone e include una zona pranzo con tavolo e sedia/parete attrezzata. La presenza di una grande finestra/balcone garantisce buona illuminazione naturale.?

La cucina è separata. La piastrellatura murale e pavimentazione sono in stile coordinato con il resto dell'abitazione.?

I bagni sono due, entrambi molto spaziosi e finestrati. Uno è dotato di vasca, wc, bidet e lavabo, mentre l'altro ha una disposizione in linea ideale per uso quotidiano e ospiti.?

L'immobile è ben suddiviso tra zone giorno e zona notte, con spazi ampi e funzionali, e buone finiture generali. Gli ambienti sono luminosi e riscaldati tramite termosifoni a parete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala D, ha un'altezza interna di 2,65 m. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 576 sub. 504/510 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE BASILE n. 4 , piano: 4, intestato a Soggetto A

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

A.1 **altro terreno**, identificato con il numero sub 504 graffato. graffato all'appartamento vi è un terreno identificato come corte esclusiva utilizzato per la collocazione di un serbatoio di GPL per l'alimentazione della caldaia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,47 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.416,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA MA A SPESE 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 12/02/2025 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. Rep.12 di repertorio, trascritta il 11/03/2025 a Agrigento ai nn. R.Gen. 4378/ R.part. 3693, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA Liquidazione Giudiziale n. 9/2025, contro SOGGETTO A, derivante da Decreto di apertura procedura di liquidazione del patrimonio

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

SOGGETTO A

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOGGETTO A per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/12/2003 a firma di Notaio Giuseppe Sajevo ai nn. Rep. 84303-Racc. 27051 di repertorio, registrato il 11/12/2003 a Agrigento ai nn. 690, trascritto il 17/12/2003 a Agrigento ai nn. R.part. 20559- R.gen. 24236

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 467, intestata a XXXX, per lavori di realizzazione n. 2 fabbricati, presentata il 21/02/1981 con il n. Prot. 60282 di protocollo, rilasciata il 08/02/1982 con il n. 467(prat. 233/81) di protocollo.
Concessione edilizia originaria

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto assessoriale n. 60 del 24-12-2009, l'immobile ricade in zona Art. 29 -Zona C "Espansione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Sottozona C1 e C2 -Zone C in corso di realizzazione e riconfermate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN AGRIGENTO VIA GIUSEPPE BASILE 4, QUARTIERE QUADRIVIO
SPINANSANTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AGRIGENTO Via Giuseppe Basile 4, quartiere Quadrivio Spinansanta, della superficie commerciale di **126,47** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (SOGGETTO A) L'immobile è ubicato in Agrigento, in località Quadrivio Spinansanta. Coordinate GPS Latitudine 37°19'23.52"N - Longitudine 13°34'51.78"E.

L'immobile è ubicato in un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ed è posto al piano quarto. Presenta discrete condizioni di manutenzione, e finiture di media qualità. L'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione presenta una superficie esterna lorda (SEL) di mq 192,89. E' composto da tre camere da letto, due servizi igienici, una zona pranzo con annessa cucina non abitabile un soggiorno ed un piccolo ripostiglio. Presenta un'altezza interna di ml 2.70. Sono presenti due balconi sui fronti principali.

L'ingresso è collegato a un corridoio centrale che distribuisce l'accesso ai diversi ambienti. Il corridoio ha pavimentazione in gres color cotto e porte in legno scuro, creando una separazione efficiente degli spazi.

: Il soggiorno, ampio e luminoso, si affaccia su balcone e include una zona pranzo con tavolo e sedia/parete attrezzata. La presenza di una grande finestra/balcone garantisce buona illuminazione naturale.

La cucina è separata. La piastrellatura murale e pavimentazione sono in stile coordinato con il resto dell'abitazione.

I bagni sono due, entrambi molto spaziosi e finestrati. Uno è dotato di vasca, wc, bidet e lavabo, mentre l'altro ha una disposizione in linea ideale per uso quotidiano e ospiti.

L'immobile è ben suddiviso tra zone giorno e zona notte, con spazi ampi e funzionali, e buone finiture generali. Gli ambienti sono luminosi e riscaldati tramite termosifoni a parete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala D, ha un'altezza interna di 2,65 m. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 576 sub. 504/510 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE BASILE n. 4 , piano: 4, intestato a Soggetto A

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI
asilo nido
farmacie
negozi al dettaglio





palestra
scuola elementare



medio
al di sopra della media



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



nella media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato in Agrigento, in località Quadrivio Spinasantà. Coordinate GPS Latitudine 37°19'23.52"N - Longitudine 13°34'51.78"E.

L'immobile è ubicato in un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ed è posto al piano quarto. Presenta discrete condizioni di manutenzione, e finiture di media qualità. L'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione presenta una superficie esterna lorda (SEL) di mq 192,89. E' composto da tre camere da letto, due servizi igienici, una zona pranzo con annessa cucina non abitabile un soggiorno ed un piccolo ripostiglio. Presenta un'altezza interna di ml 2,65. Sono presenti due balconi sui fronti principali.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

al di sopra della media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	119,88	x	100 %	=	119,88
Balcone	13,65	x	30 %	=	4,10
Balcone	8,32	x	30 %	=	2,50
Totale:	141,85				126,47

ACCESSORI:

altro terreno, identificato con il numero sub 504 graffato. graffato all'appartamento vi è un terreno identificato come corte esclusiva utilizzato per la collocazione di un serbatoio di GPL per l'alimentazione della caldaia.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte	640,00	x	2 %	=	12,80



Totale:

640,00



12,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento Indirizzo:

via M.r Angelo Ficarra Superfici

principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 838,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 98.100,00 pari a 754,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/06/2021

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Agrigento- via Matteo Cimarra

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 855,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 769,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/10/2025

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Agrigento- via Reg. siciliana 109

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 124.200,00 pari a 1.035,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/10/2025

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Agrigento- via Reg. siciliana 109

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 787,50 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/10/2025

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Agrigento- via Matteo Cimarra

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 803,57 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it (07/10/2025)

Domanda: alta

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5/6 mesi

Valore minimo: 838,46

Valore massimo: 1.150,00

Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (07/10/2025)

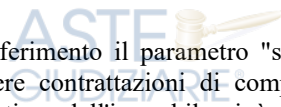
Domanda: alta

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5/6 mesi

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 960,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio. Si è inoltre tenuto conto oltre che dai



valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2024 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica /Località Quadivio Spinasantà, Codice Zona D1, per abitazioni di tipo civile, un valore minimo al mq di € 640 ed un valore massimo al mq di € 960 con un prezzo medio di € 800,00 al mq. Gli annunci di immobili simili a quello oggetto della stima riportano un valore medio scontato di € 830,08. Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello dei valori OMI e quello degli annunci, pari ad € 815,04 al mq, arrotondato ad € 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,47	x	800,00	=	101.176,00
Valore superficie accessori:	12,80	x	800,00	=	10.240,00
					111.416,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 111.416,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 111.416,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2024 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica /Località Quadivio Spinasantà, Codice Zona D1, per abitazioni di tipo civile, un valore minimo al mq di € 640 ed un valore massimo al mq di € 960 con un prezzo medio di € 800,00 al mq. Gli annunci di immobili simili a quello oggetto della stima riportano un valore medio scontato di € 830,08. Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello dei valori OMI e quello degli annunci, pari ad € 815,04 al mq, arrotondato ad € 800,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, agenzie: Agrigento, ed inoltre: Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

tecnico incaricato: Arch. Giovanni Spitali

Pagina 17 di 18

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,47	12,80	111.416,00	111.416,00
				111.416,00 €	111.416,00 €

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: **€. 111.416,00**

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: **€. 16.712,40**

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: **€. 703,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.000,00**

data 23/10/2025



il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Spitali

