

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. es. n. 24/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO
ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Vitalba Pipitone

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Antonella Cimino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19.03.2026



TRIBUNALE DI AGRIGENTO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. es. n. 24/2024

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Immobile sito nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), in via Sant'Antonino n.59, di proprietà per 1/2 di ***DATO OSCURATO*** in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO*** e 1/2 di ***DATO OSCURATO***, in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO***. Identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Palma di Montechiaro (AG):

- foglio di mappa 27, particella 4598, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 163, rendita 153,39 Euro; indirizzo catastale: via Sant'Antonino n.59, piano 1S-T-1-2-3.

Il fabbricato oggetto della presente procedura è un immobile ad uso abitativo, composto da quattro elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato, ad uso cantina, con una superficie commerciale complessiva di circa mq 168,00. L'immobile ha l'accesso principale al piano terra, dalla via Sant'Antonino, nonché l'accesso secondario al piano seminterrato dalla via dei Pastori.

La distribuzione interna dell'immobile si sviluppa su più livelli, collegati tra loro da una scala interna, ed è così articolata:

- al piano terra è presente un unico ambiente ad uso cucina/soggiorno, oltre a servizio igienico, per una superficie utile complessiva di circa mq 27 e altezza interna pari a ml 3,00.
- Il piano primo è costituito da un unico vano adibito a camera da letto matrimoniale, con superficie utile di circa mq 27 e altezza interna di ml 2,85.
- Il piano secondo ospita un ulteriore vano ad uso camera da letto e una cameretta, con superficie utile complessiva di circa mq 27 e altezza interna pari a ml 2,85.
- Il piano terzo, destinato a lastrico solare, si presenta non rifinito e coperto con tetto a falde inclinate realizzate mediante pannelli coibentati; l'altezza interna risulta variabile da ml 2,30 a ml 2,60.
- Il piano seminterrato, anch'esso accessibile tramite la scala interna del fabbricato, presenta una superficie utile di circa mq 28 e altezza interna pari a ml 2,20; catastalmente è destinato a cantina, sebbene di fatto utilizzato come soggiorno, con annessi locale bagno e lavanderia.



L'immobile risulta inoltre dotato di n. 4 balconi, di cui due con affaccio sul fronte principale, su via Sant'Antonino, e due sul fronte posteriore.

Per quanto concerne i confini, il fabbricato confina a nord-est con via Sant'Antonino; a nord-ovest e sud-est con altra proprietà; a sud-ovest con via dei Pastori.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E MATERIALE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Caratteristiche zona:	centrale a traffico limitato.
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Zone residenziali, agricole e produttive, i principali centri limitrofi sono Agrigento (AG) distante circa 26 km, Licata distante circa 21 km
Collegamenti pubblici:	SS 115.



Fabbricato sito nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), via Sant'Antonino n. 59, composto da quattro elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato; con una superficie commerciale complessiva di circa mq 168,00. L'immobile, senza ascensore, si sviluppa su più piani collegati tra loro da scala interna, ed è così suddiviso: al piano terra vi è una cucina/soggiorno e un bagno, al piano primo una camera da letto matrimoniale, al piano secondo un'altra camera da letto e una cameretta, al piano terzo vi è il lastrico solare che si presenta privo di rifiniture e coperto con tetto a falde inclinate realizzato mediante pannelli coibentati. Il piano seminterrato, catastalmente destinato a cantina, risulta utilizzato come soggiorno, con annessi locale bagno e lavanderia. L'immobile dispone di un accesso indipendente posto al piano terra del fabbricato, con affaccio su via Sant'Antonino n. 59, e di un ulteriore accesso secondario al piano seminterrato, dalla via retrostante.



Caratteristiche costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continua, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: muratura in pietra e conci di tufo, condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio in latero-cemento, condizioni sufficienti.
Copertura: tipologia: spiovente; condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: mediocri.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: nella media.
Pareti esterne: materiale: pietra e tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di marmo e grès, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: nella media.
Portone di ingresso: tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fogna comunale; condizioni: sufficienti;
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: mediocri.
Riscaldamento: caldaia e radiatori assenti; presenza di climatizzatori.

CLASSE ENERGETICA:

Da Visura effettuata presso il Catasto Energetico Fabbricati si evince che **l'immobile NON È PROVVISORIO di ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

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
Abitazione (PT-P1-P2)	123,21	x	100 %	=	123,21
Balconi comunicanti fino a mq 25	11,52	x	30%	=	3,45
Cantina comunicante piano S1	41,07	x	50%	=	20,54
Sottotetto comunicante P3	41,07	x	50%	=	20,54
Totale:					167,74



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente procedura è identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Palma di Montechiaro al foglio di mappa 27, particella 4598, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 163, rendita 153,39 Euro; indirizzo catastale: via Sant'Antonino n.59, piano 1S-T-1-2-3.

Dal 10/01/2006 intestato a: ***DATO OSCURATO***, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO***.

Dal 08/09/2004 al 10/01/2006 intestato a: ***DATO OSCURATO***, proprietà 500/1000 testamento pubblico in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, proprietà 500/1000 testamento pubblico in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO***.

Dal 14/08/1998 al 08/09/2004 intestato a: ***DATO OSCURATO***, proprietà 1000/1000. Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 20/07/1996 e dal 20/07/1996 al 14/08/1998 intestato a: ***DATO OSCURATO***, proprietà 500/1000 e ***DATO OSCURATO***, proprietà 500/1000.

CONFORMITÀ CATASTALE: NON CONFORME

La planimetria catastale NON È CONFORME allo stato dei luoghi in quanto l'immobile allo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna degli ambienti, variazioni delle aperture presenti sui prospetti e copertura del lastrico solare mediante realizzazione di tetto a falde inclinate.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale occorre effettuare pratica catastale DOCFA per inserire la planimetria conforme allo stato attuale dei luoghi.

Costi approssimativi stimati per eliminare le difformità catastali: circa € 500,00.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari.

5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un fabbricato, ubicato nel comune di Palma di Montechiaro (AG), in via Sant'Antonino n.59, composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, collegati tra loro tramite una scala interna. L'immobile è così suddiviso: al piano terra da cucina/soggiorno e bagno, al piano primo da una camera da letto matrimoniale, al piano secondo da un'altra camera da letto matrimoniale, e una stanzetta, al piano terzo da un lastrico solare coperto con tetto a falde



realizzato mediante pannelli coibentati. Il piano seminterrato, catastalmente destinato a cantina, risulta utilizzato come soggiorno, con annessi locale bagno e lavanderia. L'immobile dispone di un accesso indipendente posto al piano terra del fabbricato, con affaccio su via Sant'Antonino n. 59, e di un ulteriore accesso secondario al piano seminterrato, dalla pubblica via retrostante. Confina a nord-est con via Sant'Antonino; a nord-ovest e sud-est con altra proprietà; a sud-ovest con via dei Pastori. È censito al N.C.E.U. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio di mappa 27, particella 4598, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 163, rendita 153,39 Euro; indirizzo catastale: via Sant'Antonino n.59, piano 1S-T-1-2-3.

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente sono state apportate alcune modifiche che avrebbero richiesto il rilascio di idoneo titolo edilizio; tali interventi sono stati tuttavia eseguiti in assenza di autorizzazione e risultano solo parzialmente sanabili.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME

CONFORMITÀ CATASTALE: NON CONFORME

Consistenza commerciale complessiva: mq 168,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.700,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con arrotondamento: **€ 34.000,00**

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

ATTUALI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO, per la quota di 1/2 in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO***; e ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1/2, in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO***, in forza di atto di compravendita del 10/01/2006 Repertorio n. 20512, Raccolta n. 8188, notaio rogante dott. Giuseppe Sarzana, trascritto in Agrigento in data 11/01/2006 ai nn. 841/1159.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO, per la quota di proprietà 1/2 in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO***, e ***DATO OSCURATO***, per la quota di proprietà 1/2 in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO***, giusto atto di successione Repertorio 392/149 del 09/11/2004.

DATO OSCURATO, per la quota di proprietà 1/1, giusto atto di compravendita Repertorio 41557 del 14/08/1998, notaio rogante dott. Incardona Giovanni, trascritto al Registro Particolare 13014 Registro Generale 14398 il 05/09/1998.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta presso la Conservatoria di Agrigento il **11/01/2006** - Registro Particolare **213** Registro Generale **1160**, Pubblico ufficiale SARZANA GIUSEPPE Repertorio 20513/8189 del 10/01/2006, per complessivi euro 100.000,00 per capitale di euro 50.000,00, a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in PADOVA contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta presso la Conservatoria di Agrigento il **27/11/2025** - Registro Particolare **1897** Registro Generale **23593**, Pubblico ufficiale SARZANA GIUSEPPE Repertorio 20513/8189 del 10/01/2006.

Pignoramenti:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 15/02/2024 - Registro Particolare **2722** Registro Generale **3194**, Pubblico ufficiale Uff. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 133 del 19/01/2024, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in NAPOLI, contro ***DATO OSCURATO***.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare **4858** Registro Generale **5610**, Pubblico ufficiale Uff. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 259 del 12/02/2024, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in NAPOLI, contro ***DATO OSCURATO***.



Altre trascrizioni:

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA **SUCCESSIONE** - TRASCRIZIONE del 28/04/1998 - Registro Particolare 5862 Registro Generale 6548 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 314/141 del 29/07/1996.

ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA** - TRASCRIZIONE del 05/09/1998 - Registro Particolare 13014 Registro Generale 14398, Pubblico ufficiale INCARDONA GIOVANNI Repertorio 41557 del 14/08/1998.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA **SUCCESSIONE** - TRASCRIZIONE del 10/05/2005 - Registro Particolare 7344 Registro Generale 10687 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 392/149 del 09/11/2004;

ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA** - TRASCRIZIONE del 11/01/2006 - Registro Particolare 841 Registro Generale 1159, Pubblico ufficiale SARZANA GIUSEPPE Repertorio 20512/8188 del 10/01/2006.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo: Nessuno.

9. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

*Il bene pignorato **non ricade** su suolo demaniale.*

10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente sono state apportate alcune modifiche che avrebbero richiesto il rilascio di idoneo titolo edilizio; tali interventi sono stati tuttavia eseguiti in assenza di autorizzazione e risultano solo parzialmente sanabili.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, che come dichiarato nell'atto di acquisto sarebbe stato edificato in data antecedente al 01.09.1967, la sottoscritta ha presentato in data



02.02.2026 istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro (AG), che con nota prot. 6788 del 26/02/2026, ha risposto che in merito all'immobile oggetto di stima, *“non sono state presentate pratiche edilizie, né richieste di agibilità/abitabilità né domande di sanatoria edilizia”*.

Dunque per verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, la sottoscritta ha analizzato la tipologia costruttiva utilizzata, il contesto di ubicazione e la documentazione catastale, e da quest'ultima è emerso che in data 20.07.1996 è stata effettuata una variazione catastale per ampliamento e sopraelevazione dell'immobile. Si desume dunque che i primi 2 piani fuori terra sono stati costruiti in data antecedente al 01.09.1967, mentre gli altri piani sono stati realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo da parte delle amministrazioni competenti.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico, occorrerà richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36, comma 1 del T.U. 380/2001 per sanare le difformità ovvero: diversa distribuzione interna dell'appartamento, modifiche alle aperture dei prospetti e realizzazione del piano aggiuntivo.

Inoltre, poiché l'immobile ricade in zona B1 del PRG del Comune di Palma di Montechiaro, e le NTA stabiliscono che gli immobili non possono avere più di 3 piani fuori terra, altezza massima 11 metri, occorrerà demolire il piano quarto fuori terra (terzo piano), ovvero rimuovere la copertura realizzata in pannelli coibentati e demolire le pareti perimetrali esistenti.

Costi approssimativi stimati per eliminare le difformità edilizie-urbanistiche:

- **Pratica di PDC in sanatoria per sanare** la realizzazione del **secondo piano** (terzo fuori terra), le diverse conformazioni delle aperture sui prospetti e la diversa distribuzione interna dell'immobile: circa **€ 12.000,00** (di cui circa € 8.300,00 per oneri costo di costruzione, € 1.200,00 per oneri di urbanizzazione e circa € 2.500,00 per spese tecniche);
- Costi di **demolizione del piano terzo** (quarto fuori terra), ovvero rimozione della copertura esistente e demolizione delle pareti perimetrali in muratura: circa **€ 6.000,00**.

11. 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



12. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

Immobile sito nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), in via Sant'Antonino n.59, di proprietà per 1/2 di ***DATO OSCURATO***, in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO*** e 1/2 di ***DATO OSCURATO***, in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO***. Il bene oggetto della presente procedura è identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Palma di Montechiaro al foglio di mappa 27, particella 4598, sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 163, rendita 153,39 Euro; indirizzo catastale: via Sant'Antonino n.59, piano 1S-T-1-2-3.

L'immobile, senza ascensore, è costituito da quattro piani fuori terra e da un piano seminterrato. Ha una superficie commerciale complessiva di circa mq 168,00; la sua distribuzione interna che si sviluppa su più livelli collegati tra loro da una scala interna, è così articolata: il piano terra è costituito da una cucina/soggiorno e un bagno, per una superficie utile complessiva di circa mq 27 e altezza interna pari a ml 3,00; il piano primo è costituito da un unico vano adibito a camera da letto matrimoniale, con superficie utile di circa mq 27 e altezza interna di ml 2,85; il piano secondo ospita un ulteriore vano ad uso camera da letto e una cameretta, con superficie utile complessiva di circa mq 27 e altezza interna pari a ml 2,85; il piano terzo, destinato a lastrico solare, si presenta non rifinito e coperto con tetto a falde inclinate, realizzato mediante pannelli coibentati e ha altezza interna variabile da ml 2,30 a ml 2,60. Il piano seminterrato ha superficie utile di circa mq 28 e altezza interna pari a ml 2,20; catastalmente è destinato a cantina, sebbene di fatto utilizzato come soggiorno, con annessi locale bagno e lavanderia.

VALUTAZIONE LOTTO:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista - Privato

Descrizione: Casa indipendente a Palma di Montechiaro

Superfici principali e secondarie: 105 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: € 50.000,00 pari a 476,19 €/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista - Privato
Descrizione: appartamento a Palma di Montechiaro
Superfici principali e secondarie: 140 mq
Prezzo/Prezzo richiesto: € 30.000,00 pari a 214,29 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista – Amico Immobiliare
Descrizione: Casa indipendente a Palma di Montechiaro
Superfici principali e secondarie: 195 mq
Prezzo/Prezzo richiesto: € 70.000,00 pari a 384,62 €/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Privato
Descrizione: Casa indipendente a Palma di Montechiaro
Superfici principali e secondarie: 125 mq
Prezzo/Prezzo richiesto: € 40.000,00 pari a 320,00 €/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it – Doris Immobiliare
Descrizione: Intero stabile a Palma di Montechiaro
Superfici principali e secondarie: 115 mq
Prezzo/Prezzo richiesto: € 44.000,00 pari a 382,61 €/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n.300 comma 3, articolo 64)
L'Immobile ricade nella zona OMI B1 Abitazione di tipo economico– Anno 2025 semestre 1
Valore minimo: € 280,00
Valore massimo: € 420,00
Valore medio: € 350,00



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 ai 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 2025 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Centrale Codice Zona B1, per Abitazioni di tipo economico, un valore minimo al mq di € 280,00 ed un valore massimo al mq di € 420,00 con un prezzo medio di € 350,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 320,00 al mq.

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad €/mq 335,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Totale superficie commerciale: mq 167,74

Valore di mercato al mq: €/mq 335,00

Valore di mercato: mq 167,74 x €/mq 335,00 = € 56.192,90 che approssimato sarà € 56.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.200,00



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 ai 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 2025 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Centrale Codice Zona B1 per Abitazioni di tipo economico, un valore minimo al mq di € 280,00 ed un valore massimo al mq di € 420,00 con un prezzo medio di € 350,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 320,00 al mq.

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 335,00 al mq.

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 di Palma di Montechiaro e inoltre l'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.



LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore approssimato superficie principale: mq 167,74 x €/mq 335,00 = **€ 56.200,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie: **€ 18.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità catastali: **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA :

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.770,00**

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

€ 34.000,00

Agrigento lì 19.03.2026

L'Esperto Stimatore
Arch. Claudia Spitali

