

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **171/2023**

Giudice Dott. **Matteo De Nes**

**PERIZIA DI STIMA**

**Lotto 1**

*Tecnico incaricato: Arch. Francesco Alongi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1090*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 511*  
*C.F. LNGFNC73R08A089G- P. Iva 002332720842*  
*con studio in Agrigento Via Polibio n°7*  
*cellulare: 331 3935020*  
*email: francescoalongi@libero.it*

---

Contro

**PERIZIA DI STIMA - Lotto 1**

Esaminata la relazione notarile e verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento lo scrivente arch. Francesco Alongi rassegna la propria relazione di stima:

**Proprietà Superficiaria per anni 80 (degli originari 99)  
di Appartamento con Autorimessa ed Accessori,  
siti in Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, Via Leonardo Sciascia n. 2,  
Edificio "B"**

**1 IDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:**

**A Oggetto: Proprietà Superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 80 (degli originari 99) di Appartamento**

**Ubicazione:** Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, Via Leonardo Sciascia n. 15, Edificio "B", Piano Secondo.

**Consistenza:** composto da ingresso / soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, oltre a quattro balconi. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 151,33 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 2,80 m.

**Dati Catastali:** Comune di Porto Empedocle (AG), NCEU, **Foglio 21 Particella 673 Sub. 31**, Zona: 1, Cat.: A/2, Cl.: 2, Consistenza: 6,5 vani, Superficie Catastale: Totale 137mq Totale escluso aree scoperte 129mq, Rendita: € 402,84, Indirizzo: VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 Piano 2, in ditta:

COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848) per il Diritto di: Proprietà per l'area

Proprietà superficiaria per 1000/2000 in regime di comunione dei beni

Diritto di: Proprietà superficiaria per 1000/2000 in regime di comunione dei beni con

**B Oggetto: Proprietà Superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 80 (degli originari 99) di Autorimessa**

**Ubicazione:** Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, Via Leonardo Sciascia n. 15, Piano Terra .

**Consistenza:** composto da unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 24,31 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 3,80 m.

**Dati Catastali:** Comune di Porto Empedocle (AG), NCEU, **Foglio 21 Particella 673 Sub. 26**.

Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 24 mq Superficie catastale 28 mq. Rendita € 114,03, Indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 Piano T , in ditta a:

COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848) per il Diritto di: Proprietà per l'area

Proprietà superficiaria per 1000/2000 in regime di comunione dei beni

Diritto di: Proprietà superficiaria per 1000/2000 in regime di comunione dei beni con

**Accessori:**

**C Oggetto:** (CORTE) Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) a tutti i subalterni.

**Dati Catastali:** Comune di Porto Empedocle (AG), **Foglio 21 Particella 56 Sub. 1**.

**D Oggetto:** (ANDRONE, SCALA, ASCENSORE, VANO MOTORE ASCENSORE, LOCALE CONTATORI, LOCALE CONDOMINIALE ESOTTOTETTO) DAL SUB 20 AL SUB 35, )

**Dati Catastali:** Comune di Porto Empedocle (AG), **Foglio 21 Particella 673 Sub. 19**.

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

**Contesto:** periferia.

**Caratteristiche zona:** residenziale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro - zona balneare.

## 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE:

**A Occupato da:** L'appartamento in sede di sopralluogo è risultato libero e sgombro, le utenze idriche e d elettriche sono disattivate.

**B Titolo in base al quale la piena proprietà è pervenuta agli esecutati:**

- Agli esecutati, per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà superficaria, in regime di comunione legale dei beni, gli immobili riportati al NCEU a Foglio 21 Particella 673 Subalterno 31, e quello riportato al NCEU a Foglio 21 Particella 673 Subalterno 26 sono pervenuti: Con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Cutaia Fabio del 19 giugno 2012 repertorio n. 176414/27386 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Agrigento in data 25 giugno 2012 al numero di registro generale 13224 e numero di registro particolare 11231

- per i diritti pari a 1/1 di superficie gli immobili riportato in NCT a Foglio 21 Particella 611, e Foglio 21 Particella 620, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 21 Particella 673 (area di sedime del più ampio fabbricato che contiene gli immobili oggetto della presente), sono pervenuti per atto pubblico notarile di convenzione edilizia del del 14 aprile 2005 repertorio n. 157986 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 19 aprile 2005 al numero di registro generale 8688 e numero di registro particolare 5863

da Comune Di Porto Empedocle con sede in Porto Empedocle (AG) C.F. 80002890848. A pag. 4 della convenzione si riporta: " *la concessione ... viene convenuta in anni novantanove a partire da oggi ( 14 aprile 2005 )*"

- **Al Comune Di Porto Empedocle** con sede in Porto Empedocle (AG) C.F. 80002890848 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato al NCT a Foglio 21 Particella 611, e Foglio 21 Particella 620, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 21 Particella 673 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso de el 29 dicembre 1997 repertorio n. 1879 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 15 gennaio 1998 al numero di registro generale 639 e numero di registro particolare 602,

(Cfr. All. – Titoli di Proprietà)

## 4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4 A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

**A.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**

**A.2 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**

Contro

**PERIZIA DI STIMA - Lotto 1**

A.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

A.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:*

- **Il Comune di Porto Empedocle con atto pubblico notarile di convenzione edilizia del [redacted] del 14 aprile 2005 repertorio n. 157986 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 19 aprile 2005 al numero di registro generale 8688 e numero di registro particolare 5863 ha costituito a favore del [redacted] sull'area di mq 1540 individuato al NCT alle particelle 611 e 620 del Foglio 21, concessione del diritto di superficie per anni novantanove a partire dal 14 aprile 2005.**

A.5 *Vincoli storico-artistici e di altro tipo : Nessuno*

**4 B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

B.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto [redacted] del 6 dicembre 2006 repertorio n. 167161 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 12 dicembre 2006 al numero generale 32730 e al numero particolare 8009**

[redacted]  
per capitale di € 2.231.000,00 oltre ad interessi e spese  
per una somma complessiva di 4.462.000,00,

[redacted]  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria su riportato in NCT a Foglio 21 Particella 611, riportato in NCT a Foglio 21 Particella 620 siti nel comune di Porto Empedocle (AG) di cui alla procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 25 novembre 2011 ai nn. 24572/2163 di frazionamento in quota: Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto [redacted] del 13 settembre 2011 repertorio n. 175224/26693 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 25 novembre 2011 al numero generale 24572 e al numero particolare 2163

[redacted] su tra gli altri gli immobili oggetto della presente in quota parte:

Frazione € 194.000,00 (€ 97.000,00)

Foglio 21 Particella 673 Subalterno 31

Foglio 21 Particella 673 Subalterno 26

- In data 25 novembre 2011 al n. 2162 di erogazione a saldo

- In data 25 novembre 2011 al n. 2164 di restrizione di beni

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto [redacted] del 24 maggio 2011 repertorio n. 174547/26325 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 31 maggio 2011 al numero generale 11829 e al numero particolare 1502 a favore di [redacted]**

[redacted]  
capitale di € 70.922,92 oltre ad interessi e  
spese per una somma complessiva di € 141.845,84,  
durata 20 anni,

Contro

**PERIZIA DI STIMA - Lotto 1**

per i diritti pari a 1/1 di superficie tra gli altri gli immobili oggetto della presente NCEU a Foglio 21 Particella 673 Subalterno 26, in NCEU a Foglio 21 Particella 673 Subalterno 31.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 2 novembre 2011 ai nn. 22828/1942 di frazionamento in quota:

Annotazione Ad Iscrizione frazionamento in quota atto del [redacted] del 13 settembre 2011 repertorio n. 175225/26694 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 2 novembre 2011 al numero generale 22828 e al numero particolare 1942

[redacted] su tra gli altri gli immobili oggetto della presente in quota parte:

Frazione € 6.167,20 (€ 3.083,60)

Foglio 21 Particella 673 Subalterno 31

Foglio 21 Particella 673 Subalterno 26

In data 2 novembre 2011 al n. 1941 di erogazione a saldo -

In data 2 novembre 2011 al n. 1943 di restrizione di beni

In data 3 febbraio 2023 al n. 223 di restrizione di beni

In data 1 marzo 2023 al n. 359 di restrizione di beni

In data 1 marzo 2023 al n. 363 di restrizione di beni

In data 12 giugno 2023 al n. 937 di restrizione di beni

In data 20 giugno 2023 al n. 995 di restrizione di beni

**B.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** Immobili atto del Tribunale Di Agrigento del 30 novembre 2023 repertorio n. 2447/2023 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 21 dicembre 2023 al numero generale 25697 e al numero particolare 21150

[redacted] entrambi per i diritti pari a 50/100 ciascuno di piena proprietà superficciaria di: NCEU a Foglio 21 Particella 673 Subalterno 31, e su NCEU a Foglio 21 Particella 673 Subalterno 26 siti nel comune di Porto Empedocle (AG).

**B.3 Difformità Urbanistico-Edilizie:**

Rispetto alla planimetria di progetto di cui alla concessione edilizia del 17 agosto 2006 repertorio n. 3514, è stato riscontrato l'abbattimento di un muro che divide il soggiorno con il corridoio; per la regolarizzazione dello stato dei luoghi è necessario presentare presso il comune di Porto Empedocle una CILA in sanatoria, disciplinata dall'articolo 6-bis del D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia), introdotto nel 2010 e successivamente modificato dall'articolo 3 del D. Lgs n. 222/2016.

**B.4 Difformità Catastali:**

Nessuna

La planimetria catastale agli atti presso l'agenzia del territorio, allegata alla presente, è difforme rispetto allo stato dei luoghi. E' necessario presentare la corretta rappresentazione grafica con variazione mediante DOCFA.

I costi da sostenere ai fini della regolarizzazione catastale sono pari a € 500,00

**5 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED**

Contro

## PERIZIA DI STIMA - Lotto 1

## URBANISTICO:

**A Epoca di realizzazione dell'immobile**

2006

**B Estremi del provvedimento autorizzativo:**

Concessione edilizia, per la realizzazione di 24 alloggi, rilasciata dal comune di Porto Empedocle il 17 agosto 2006 repertorio n. 3514

- C Difficoltà** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto agli atti della Concessione Edilizia: è stato riscontrato l'abbattimento di un muro che divide il soggiorno con il corridoio; per la regolarizzazione dello stato dei luoghi è necessario presentare presso il comune di Porto Empedocle una CILA in sanatoria

I costi da sostenere per la regolarizzazione sono pari a € 1000,00

(Cfr. All. – Documentazione Urbanistico - Edilizia)

**6 ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTE SUL BENE PIGNORATO:**

Il bene pignorato non è gravato da Censo, livello o uso civico, il diritto del debitore sullo stesso è di piena proprietà superficaria, per anni 80 degli originari 99, per la quota di 1000/1000.

**7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Descrizione di

**Proprietà Superficaria per anni 80 (degli originari 99)  
di Appartamento con Autorimessa ed Accessori,  
siti in Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, Via Leonardo Sciascia n. 2,  
Edificio "B"**

**A Oggetto: Proprietà Superficaria per la quota di 1000/1000 per anni 80 (degli originari 99) di Appartamento**

**Ubicazione:** Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, Via Leonardo Sciascia n. 15, Coop. [redacted] Piano Secondo.

**Consistenza:** composto da ingresso / soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, oltre a quattro balconi. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 151,33 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 2,80 m.

**Dati Catastali:** Comune di Porto Empedocle (AG), NCEU, **Foglio 21 Particella 673 Sub. 31**, Zona: 1, Cat.: A/2, Cl.: 2, Consistenza: 6,5 vani, Superficie Catastale: Totale 137mq Totale escluso aree scoperte 129mq, Rendita: € 402,84, Indirizzo: VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 Piano 2, in ditta:

COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848) per il Diritto di: Proprietà' per l'area

[redacted] Proprietà' superficaria per 1000/2000 in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] Diritto di: Proprietà' superficaria per 1000/2000 in regime di comunione dei beni [redacted]

Contro

## PERIZIA DI STIMA - Lotto 1

**B Oggetto: Proprietà Superficiaria per la quota di 1000/1000 per anni 80 (degli originari 99) di Autorimessa****Ubicazione:** Porto Empedocle (AG), C.da Ciuccafa, Via Leonardo Sciascia n. 15, Edificio "B", Piano Terra .**Consistenza:** composto da unico vano.

Svilupa una superficie lorda complessiva di circa mq 24,31 ed i locali hanno un'altezza interna di circa 3,80 m.

**Dati Catastali:** Comune di Porto Empedocle (AG), NCEU, **Foglio 21 Particella 673 Sub. 26.**

Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 24 mq Superficie catastale 28 mq. Rendita € 114,03, Indirizzo VIA LEONARDO SCIASCIA n. 2 Piano T , in ditta a:

COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848) per il Diritto di: Proprieta' per l'area

Proprieta' superficiaria per 1000/2000 in regime di comunione dei beni con

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1000/2000 in regime di comunione dei beni

**Accessori:****C Oggetto:** (CORTE) Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) a tutti i subalterni.**Dati Catastali:** Comune di Porto Empedocle (AG), **Foglio 21 Particella 56 Sub. 1.****D Oggetto:** (ANDRONE, SCALA, ASCENSORE, VANO MOTORE ASCENSORE, LOCALE CONTATORI, LOCALE CONDOMINIALE ESOTTOTETTO) DAL SUB 20 AL SUB 35, )**Dati Catastali:** Comune di Porto Empedocle (AG), **Foglio 21 Particella 673 Sub. 19.**

(Cfr. All. – Elaborati Grafici)

(Cfr. All. – Documentazione Catastale)

**dettaglio delle superfici dell'Appartamento  
N.C.E.U. Foglio 21 Particella 673 sub 31**

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Condizioni
Superficie Lorda: calpestabile, pareti esterne e pareti divisorie interne.	126,65	100,00%	126,65	Buone
Balcone 1	4,91	30,00%	1,47	Buone
Balcone 2	2,98	30,00%	0,89	Buone
Balcone 3	12,21	30,00%	3,66	Buone
Balcone 4	4,58	30,00%	1,37	Buone
<b>Superficie Lorda TOTALE mq</b>	<b>151,33</b>		<b>Sup. Commerciale TOTALE mq</b>	<b>134,05</b>

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Fondazioni*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali*

materiale: c.a. , condizioni: buone.

*Travi*

materiale: c.a. , condizioni: buone.

Giudice Dott. Matteo De Nes

Perito: Arch. Francesco Alongi

Contro

<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale c.a., ubicazione: vano scala esterno all'unita' immobiliare, condizioni: buone.
<i>Solai</i>	tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Scale</i>	rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione. Interna</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Soffitto</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Pareti</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Rivestimento cucina</i>	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento bagno</i>	materiale: mattone paramano, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare in quanto disattivato.
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: disattivato.
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: disattivato
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleodinamico , condizioni: disattivato.
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio, condizioni: disattivato.

**dettaglio delle superfici dell'Autorimessa  
N.C.E.U. Foglio 21 Particella 673 sub 26**

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Condizioni
Superficie Lorda	24,31	100,00%	24,31	Buone
<b>Superficie Lorda TOTALE mq</b>	<b>24,31</b>	<b>Totale Superficie Commerciale mq</b>	<b>24,31</b>	

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
<i>Travi</i>	materiale: c.a. , condizioni: buone.
<i>Solai</i>	tipologia: misto laterizio e c.a., condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: Serramento metallico di lamiera ondulata a elementi snodati "saracinesca", condizioni: buone.
<i>Pavimentazione. Interna</i>	materiale: monocottura, condizioni: buone.
<i>Soffitto</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Pareti</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è il "valore di mercato".

Il concetto di "valore di mercato" inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato che nel caso specifico di compravendita immobiliare rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

il "valore di mercato" è quindi ottenuto attraverso la formula: Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito.

La "Superficie commerciale" dell'immobile oggetto di stima è stata determinata grazie all'ausilio, delle planimetrie catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente, e l'applicazione dei criteri di computo stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.

La "Quotazione al mq" da attribuire all'immobile oggetto di stima, è stata estratta dai valori forniti semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che individua, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto infine concerne i "Coefficienti merito" sono stati presi in considerazione: il piano, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e la vista, la vetustà dell'edificio e la presenza di riscaldamento.

(Cfr. All. – OMI – Anno 2024 – semestre 2)

**8.2. Fonti di informazione:**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Conoscenza Personale.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero 1000/1000 (99 anni su 99 anni)	Valore di diritto e quota 1000/1000 (80 anni su 99 anni)
<b>A</b>	Appartamento al piano 2°	mq 134,05 € 107.240,00	€ 107.240,00	€ 85.792,00
<b>B</b>	Autorimessa	mq 24,31	€ 17.746,30	€ 14.197,04
<b>TOTALE Valore di diritto e quota</b>				<b>€ 99.989,04</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**-€ 9.998,90**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Contro

**PERIZIA DI STIMA - Lotto 1**

Spese per regolarizzazione :	
Urbanistica	<b>-€ 1 000,00</b>
Catastale	<b>-€ 500,00</b>

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura: **€ 89.990,14**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente: **€ 88.490,14**

Mercoledì, 04 Giugno 2025

il perito  
Arch. Francesco Alongi



segue elenco allegati.