



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**120/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DILE SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA ARECNEPRIX S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Matteo De Nes

CUSTODE:

Avv. Gianluca Fanara

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 04/12/2025

TECNICO INCARICATO:

**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: Giovanni Spitali

Pagina 1 di 8



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
120/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Appartamento per civile abitazione a PORTO EMPEDOCLE Via Cristoforo Colombo n° 59 piano 5°, in condominio della superficie commerciale di 130 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile è ubicato a Porto Empedocle (AG), Contrada del Molo snc, Coordinate GPS 37°17'24.87"N, 13°31'49.47"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale e l'accesso all'immobile avviene mediante l'atrio condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, ha un'altezza interna di 305 CM

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1610 sub. 24 (catasto fabbricati), p.5, cat.A/2, classe 2, di vani 7, rendita di Euro 433,82, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 59 Piano 5
- Confini,: con vano scala, con propr. Salemi e Via Lincoln.  
Soggetto intestatario                      erio nato a

L'intero edificio condominiale sviluppa 6 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00
Data della valutazione:	04/12/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato ad uso abitativo con contratto dal 23/09/2015 al 22/09/2019 stipulato il 23/09/2015 e successivi rinnovi con un canone mensile di € 310,00.

Si allega copia del Contratto di Locazione ricevuto dal Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n. 457 del 26/02/2009 favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Siena (SI) Piazza Salimbeni N.ro 3) e contro  
per Euro 165.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fanara Giuseppe, Notaio in Porto Empedocle, in data 23/02/2009 rep.31987/12564.

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare n. 10272 del 18/06/2024 favore: DILE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: presso lo Studio Dell'Avv. Pierluigi Federici in Roma Viale G. Mazzini n.9) e contro: \_\_\_\_\_, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Agrigento, in data 13/05/2024 rep.1312.

##### 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:	€ 720,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fanara Giuseppe, Notaio in Porto Empedocle, del 23/02/2009 rep.31986/12563, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 26/02/2009 al n. 4379 di formalità favore: \_\_\_\_\_  
er l'intera piena proprietà; contro: \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_, coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico a rogito del Dott. Calogero Baldacchino, Notaio in Agrigento del 10/12/1983 rep. 68054 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 19/12/1983 al n. 19458 di formalità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 253/497 del 20/08/1968 e variante del 09/02/1971 prot. 6471/3730 (allegata).  
Autorizzazione di Abitabilità n. 153 – Pratica Edilizia 1449/169 (allegata)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA C. COLOMBO 59 Piano 5°

### Appartamento per civile abitazione

DI CUI AL PUNTO A

**A** Appartamento per civile abitazione a PORTO EMPEDOCLE Via Cristoforo Colombo n° 59 piano 5°, in condominio della superficie commerciale di 130 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

L'immobile è ubicato a Porto Empedocle (AG), Contrada del Molo snc, Coordinate GPS 37°17'24.87"N, 13°31'49.47"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona centrale e l'accesso all'immobile avviene mediante l'atrio condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, ha un'altezza interna di 305 CM  
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1610 sub. 24 (catasto fabbricati), p.5, cat.A/2, classe 2, di vani 7, rendita di Euro 433,82, VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 59 Piano 5  
Confini: con vano scala, con propr. Salemi e Via Lincoln.  
Soggetto intestatario

L'intero edificio condominiale sviluppa 6 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale residenziale (il più importante centro limitrofo è Agrigento e).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Porto Empedocle (AG), Via Cristoforo Colombo n. 59, posto al piano quinto di un edificio condominiale di più piani fuori terra, con piano strada destinato a locali commerciali/garage e piani superiori a uso residenziale. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1610, subalterno 24, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani. L'accesso avviene dal portone condominiale su Via Cristoforo Colombo; tramite il vano scala comune si raggiunge il piano quinto dove, sul pianerottolo, è ubicato l'ingresso dell'unità. Secondo la distribuzione desumibile dalla planimetria catastale e confermata dal sopralluogo fotografico, l'appartamento è composto da:

ingresso e corridoio distributivo centrale; ampio soggiorno posto sul prospetto interno, con finestra affacciata sul cortile retrostante; cucina abitabile con accesso diretto a uno dei balconi; tre camere da letto (due di dimensioni maggiori e una camera singola); un bagno completo, adiacente alla zona notte; un ripostiglio e due balconi.

Le finiture interne risultano di tipo economico e risalenti all'epoca di costruzione/ristrutturazioni datate: pavimenti in piastrelle ceramiche di formato medio in tutti i vani principali, rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica a tutta altezza, infissi esterni in alluminio con avvolgibili, porte interne in legno tamburato.

In alcuni vani sono presenti split per la climatizzazione; lo stato di conservazione e di adeguamento degli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) non è verificabile nel dettaglio ma, considerata l'età delle dotazioni, se ne può ritenere necessario l'adeguamento alle normative vigenti.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità è da considerarsi mediocre/scadente: si riscontrano finiture obsolete, segni di usura generalizzata (intonaci, pitture, serramenti, pavimentazioni e rivestimenti) e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e di rinnovamento integrale di bagno, cucina e impianti.

Nel complesso l'appartamento presenta una distribuzione tradizionale, con corridoio centrale e vani di buona dimensione, doppia esposizione e adeguata dotazione di superfici finestrate e balconate, ma richiede opere di ristrutturazione generale per essere riportato a uno standard abitativo conforme agli attuali canoni di mercato.

APE

CLASSE ENERGETICA E EP<sub>gl</sub>, nren 83,61 kWh/m<sup>2</sup> anno

**CODICE IDENTIFICATIVO: 20251204-084028-42950 VALIDO FINO AL:**

**04/12/2035**

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	
Piano quinto	127	x	100 %	=	125,00
Balconi	10	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>137</b>				<b>130.00 mq</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento di circa **130 m<sup>2</sup>** sito in Porto Empedocle, Via Cristoforo Colombo, è stato adottato il **metodo comparativo diretto**, facendo riferimento:

- alle **quotazioni OMI** per la zona omogenea in cui ricade l'immobile;
- ad alcuni **annunci di compravendita** relativi ad appartamenti ubicati in zona centrale di Porto Empedocle, con caratteristiche dimensionali e tipologiche analoghe.

### Quotazioni OMI

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2025 – I semestre), l'appartamento ricade nella **zona B1 – Centrale (P. Italia, Via Roma, Via Colombo, ecc.)**, destinazione residenziale, con i seguenti valori di mercato:

- **Abitazioni civili – stato normale:**
  - valore minimo: € 480/m<sup>2</sup>
  - valore massimo: € 720/m<sup>2</sup>
- **Abitazioni di tipo economico – stato normale:**
  - valore minimo: € 360/m<sup>2</sup>
  - valore massimo: € 540/m<sup>2</sup>

Il bene oggetto di stima è accatastato in categoria **A/2 (abitazione civile)** ma si presenta in **stato manutentivo mediocre/scadente**, con finiture obsolete e necessità di diffusi interventi di ristrutturazione e adeguamento impiantistico; pertanto, pur nel rispetto della tipologia catastale "civile", il valore unitario dovrà collocarsi **verso la fascia inferiore del range OMI**, con possibile ulteriore riduzione per tenere conto delle condizioni reali.

### 5.2 Immobili comparabili

Sono stati analizzati alcuni annunci di appartamenti in vendita nel centro di Porto Empedocle (dati da portale immobiliare.it), ubicati in vie di analogo livello commerciale e urbanistico, con superfici comprese tra circa 65 e 140 m<sup>2</sup>, in condizioni generalmente **buone o ristrutturate**.

Sulla base delle informazioni riportate negli annunci, i principali comparabili sono sintetizzati nella seguente tabella:

N.	Indirizzo	Sup. (m <sup>2</sup> )	Piano	Stato	Prezzo (€)	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )
1	Via Isola di Capri – zona centro	65	2°	Ottimo / ristrutturato	50.000	≈ 769
2	Via Ruggero Leoncavallo, 26 – centro	139	8° con ascensore	Buono / abitabile	96.000	≈ 691
3	Via Roma – centro	111	4°	Buono / abitabile	55.000	≈ 495
4	Vicolo Giacomo Leopardi – attico	120	5° con ascensore	Buono / abitabile	69.000	≈ 575

I valori unitari di tali comparabili oscillano quindi **tra circa 495 e 770 €/m<sup>2</sup>**, con una media intorno a **630 €/m<sup>2</sup>** per immobili in buono stato o ristrutturati, immediatamente fruibili e, in alcuni casi, dotati di caratteristiche migliorative (vista mare, attico, posto auto, ecc.).

**Adeguamenti e scelta del valore unitario:** Rispetto ai comparabili sopra riportati, l'appartamento oggetto di stima presenta:

- superficie maggiore (circa 130 m<sup>2</sup>), tipica di alloggi di taglio medio-grande;
- stato manutentivo inferiore, con finiture, rivestimenti e impianti datati e necessità di interventi di ristrutturazione pressoché generalizzata (bagno, cucina, infissi, impianti elettrico e idrico-sanitario, tinteggiature, ecc.);
- assenza, allo stato, di dotazioni migliorative particolari (ristrutturazione recente, finiture di pregio, terrazzi panoramici, ecc.).

Per tali ragioni il valore unitario da assumere per il bene in esame deve essere **sensibilmente inferiore** al valore medio dei comparabili (≈ 630 €/m<sup>2</sup>) e più vicino al **limite inferiore delle quotazioni OMI per abitazioni civili**, con una riduzione ulteriore per lo stato manutentivo scadente.

Applicando una **decurtazione complessiva di circa il 25%** al valore medio dei comparabili (630 €/m<sup>2</sup>), si ottiene un valore di riferimento di circa **475 €/m<sup>2</sup>**, che risulta coerente con il range OMI (480–720 €/m<sup>2</sup>) collocandosi in prossimità del suo estremo inferiore. In coerenza con tali dati e adottando un criterio di prudenza, si assume quindi un **valore unitario di stima pari a € 480/m<sup>2</sup>**.

#### Calcolo del valore di mercato in condizioni ordinarie

Assunto il valore unitario di **€ 480/m<sup>2</sup>** e considerata la superficie commerciale dell'appartamento pari a circa **130 m<sup>2</sup>**, il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie di libera contrattazione è il seguente:

$$\text{Valore di mercato ordinario } 130\text{mq} \times 480 \text{ €/mq} = \text{€ } 62.400,00$$

Tenuto conto dell'approssimazione e della fisiologica variabilità del mercato, tale valore può essere prudenzialmente arrotondato in: **€ 62.000,00 (sessantaduemila/00)** quale **più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie**.

#### Adeguamento per vendita giudiziaria (esecuzione immobiliare)

Trattandosi di **stima redatta nell'ambito di procedura esecutiva immobiliare**, il valore di mercato sopra determinato deve essere ulteriormente adeguato per tener conto delle peculiarità della vendita giudiziaria, e in particolare:

- della **differenza tra oneri tributari** calcolati su base catastale e quelli ordinariamente gravanti sulle compravendite concluse sul valore reale;
- della **assenza di garanzia per vizi** del bene in sede di vendita forzata;
- del **rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute** nel biennio anteriore alla vendita;



- della **immediatezza e minore appetibilità** della vendita giudiziaria rispetto a una libera contrattazione sul mercato.
- Dello **stato di occupazione**.

Per tali motivi si ritiene congruo applicare una **riduzione forfetaria del 15%** al valore di mercato ordinario. Assumendo come base il valore di mercato ordinario di € **62.400,00**, la riduzione del 15% comporta: Valore di mercato ordinario: € **62.400,00** Riduzione 15%:

**Valore di stima in ambito esecutivo:** € 62.400,00 - 9.360,00 = 53.040,

Per semplicità espositiva e prudenza valutativa, il risultato viene arrotondato a: € **53.000,00**  
(cinquantatremila/00)

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

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:* non divisibile

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **62.400,00**

**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: € **9.360,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Riduzione per arrotondamento: € **40,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **53.000,00**

data 04/12/2025

il tecnico incaricato  
Giovanni Spitali

