ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 170/2023 N. R. G. E.

PROMOSSA DA

"A"

Avv. Dino Russo

CONTRO

"B" + 1

G. E.: MATTEO DE NES

LOTTO UNICO

INTERA PIENA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 1/1

APPARTAMENTO SITO IN PORTO EMPEDOCLE,
C.DA CIUCCAFA SN, P. 3, VANI 6
C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 677, SUB 49, CAT. A/2;
AUTORIMESSA SITA IN PORTO EMPEDOCLE,
C.DA CIUCCAFA SN, P. T, MQ 25
C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 677, SUB 40, CAT. C/6

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. MARIA ELENA BARBELLO
N. 1580 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento
N. 868 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Via Gioeni n. 196, 92100 AGRIGENTO
Cell. 3893487317
pec: arch.barbello@archiworldpec.it
e-mail: arch.barbello@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 170/2023 N. R. G. E.

PROMOSSA DA

A

Avv. Dino Russo

CONTRO

B +1

G. E.: MATTEO DE NES

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSI' ORDINATA:

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E I BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO 2
2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 4
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO 8
4. STATO DI POSSESSODEL BENE 9
5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO 9
6. PASSAGGI DI PROPRIETÀ 10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 11
8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO 12
9. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE 12
10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO 12
11. INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO 12
12. VALUTAZIONE DEL BENE 13
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA 16

ELENCO DEGLI ALLEGATI 17

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Porto Empedocle (AG), in c.da Ciuccafa, via Antonino Cassarà, scala C.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

- **Identificazione dei diritti reali**

Dalla verifica effettuata esiste congruità tra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e quello in titolarità degli esecutati.
Dall'esame della documentazione reperita si evince che **"B" e "C"** hanno la piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni:

- appartamento di tipo civile sito in Porto Empedocle, in c.da Ciuccafa, nella via Antonino Cassarà, scala C, P. 3, di 6 vani C. F. Porto Empedocle, fog. 21, part. 677, sub. 49, cat. A/2;

- autorimessa sita in Porto Empedocle, in c.da Ciuccafa, P. T, di mq 25, C. F. Porto Empedocle, fog. 21, part. 677, sub. 40.

Contratto di assegnazione a soci di cooperativa del 18/06/2013, Notaio Orlando Maria Rep. N. 472/277.

- **Beni pignorati**

INTERA PIENA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 1/1

APPARTAMENTO SITO IN PORTO EMPEDOCLE,
C.DA CIUCCAFA SN, P. 3, VANI 6
C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 677, SUB 49, CAT. A/2;
AUTORIMESSA SITA IN PORTO EMPEDOCLE,
C.DA CIUCCAFA SN, P. T, MQ 25
C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 677, SUB 40, CAT. C/6

Figura 1 – Foto satellitare tratta da Google Earth con individuazione dell'immobile.

Al Catasto Edilizio del comune di PORTO EMPEDOCLE (AG)*:*

INTESTATI:			
n.	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1	**" B "**	*omissis*	*Piena proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni*
2	**"D"**	*omissis*	*Proprietà per l'area*

n.	*Foglio*	*Part.*	*Sub*
1	21	677	49
2	21	677	40

Figura 2 – Sovrapposizione di catastale su ortofoto.

- ✓ Dalla documentazione richiesta agli uffici competenti nulla si evince sull'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Coerenze appartamento:

Est	***Foglio 21 Part 677 Sub 50, Vano scala***
Sud	***Via Antonino Cassarà***
Ovest	***Foglio 21 Part 681***
Nord	***Viale Leonardo Sciascia***

Coerenze autorimessa:

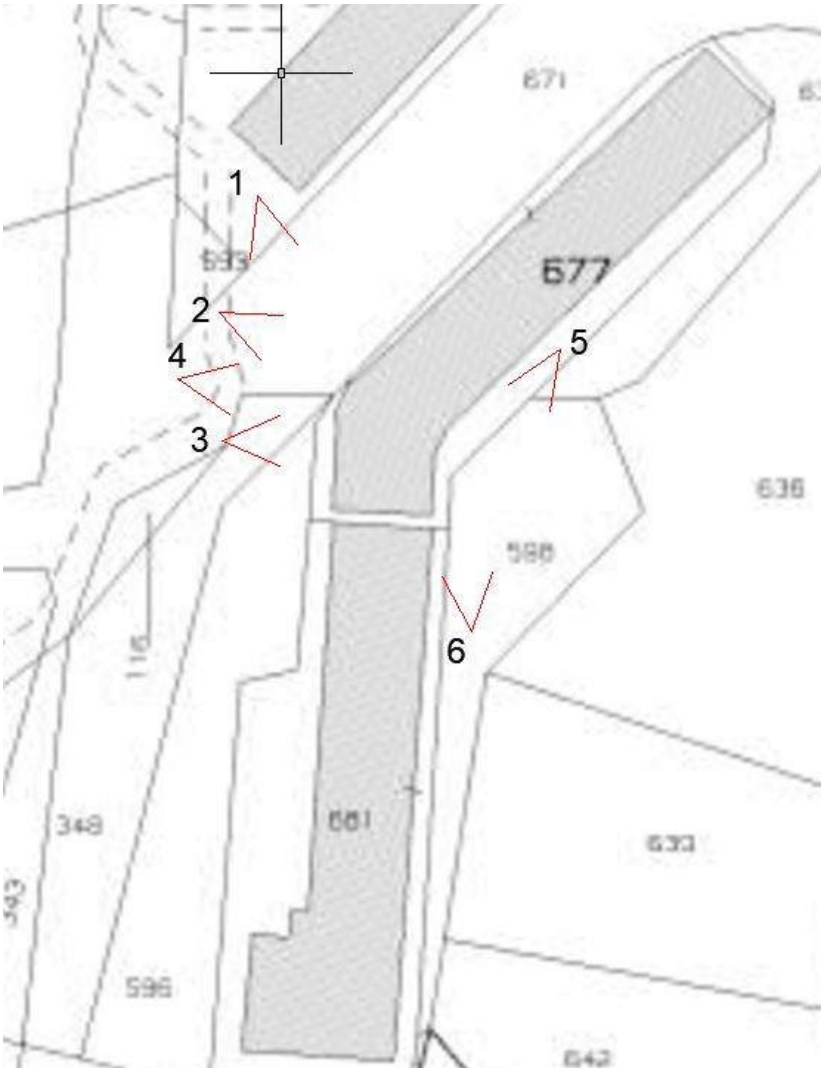
Est	***Foglio 21 Part 677 Sub 36***
Sud	***Foglio 21 Part 677 Sub 37***
Ovest	***Foglio 21 Part 677 Sub 39***
Nord	***Via Leonardo Sciascia***

QUESITO n. 2
Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

- **Descrizione materiale del lotto (tipologia, ubicazione, accessi, pertinenze, dotazioni condominiali, attestato di prestazione energetica)**

- **Tipologia:** Abitazione di tipo civile posta al terzo piano, con autorimessa posta a piano terra.
- **Ubicazione:** L'appartamento è ubicato in c.da Ciuccafa, nella via Antonino Cassarà, scala C, a terzo piano, in Porto Empedocle, con autorimessa posta a piano terra.
- **Pertinenze:** L'appartamento non è dotato di pertinenze, utilizza come posto auto l'autorimessa posta al piano terra.
- **Dotazioni condominiali:** È compresa nella vendita la quota di comproprietà in misura proporzionale di tutti gli enti, spazi, servizi, condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in genere di tutto quanto per legge, uso, consuetudine si presume in condominio fra i diversi proprietari di uno stesso edificio.
- **Accessi:** L'appartamento ha accesso principale dalla via Antonino Cassarà e l'autorimessa dalla via Leonardo Sciascia, l'appartamento dal portone condominiale, l'autorimessa ha ingresso carrabile autonomo.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.

Foto 1 – Veduta dell'appartamento

Foto 2 – Veduta del portone d'ingresso e dell'ingresso dell'autorimessa su via Leonardo Sciascia

Foto 3 – Veduta del portone d'ingresso e dell'autorimessa

Foto 4 – Veduta dell'autorimessa

Foto 5 – Veduta dell'appartamento da via Antonino Cassarà

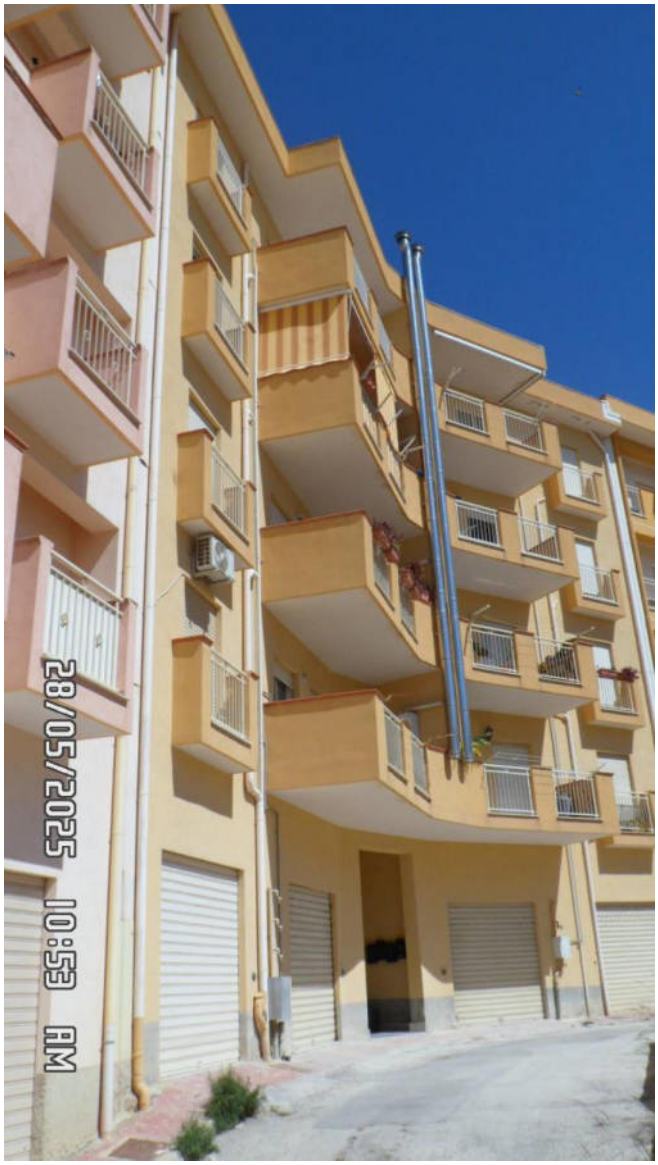


Foto 6 – Veduta dalla via Antonino Cassarà

- ✓ **Attestato di prestazione energetica:** non presente

QUESITO n. 3
Identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

- ✓ **Estratto di mappa catastale**: acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visure per immobile storica:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visure per immobile attuale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Planimetrie catastali:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Elaborato planimetrico:** acquisito prodotto in elaborato allegati;

- ✓ **Nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione:** la prima provenienza dell'immobile pignorato, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, risulta successivo rispetto alla meccanizzazione del Catasto, quindi la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, risulta esaustiva.

- ✓ **Storia catastale del bene:**
  - ✓ L'appartamento risulta censito al foglio 21 particella 677 sub 49 con costituzione del 09/12/2010.
    A seguito dell'atto di assegnazione a soci di cooperativa del 18/06/2013 del Notaio Orlando Maria, Rep. 472/277, l'appartamento veniva intestato a "B" con diritto di proprietà superficiaria di 1/1 in comunione legale dei beni.
  - ✓ L'autorimessa risulta censita al foglio 21 particella 677 sub 40 con costituzione del 09/12/2010, intestato a "B" con diritto di proprietà superficiaria di 1/1 in comunione legale dei beni a seguito dell'atto di assegnazione a soci di cooperativa del 18/06/2013 del Notaio Orlando Maria, Rep. 472/277.

- ✓ **Conformità catastale:**
  - ✓ L'appartamento censito al foglio 21 particella 677 sub 49 risulta conforme alla planimetria catastale;
  - ✓ L'autorimessa, censita al foglio 21 particella 677 sub 40, risulta conforme alla planimetria catastale.

QUESITO n. 4
Stato di possesso del bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: **OCCUPATO, utilizzato da "B" e "C" come abitazione principale.**

QUESITO n. 5
Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

- INTERA PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA(QUOTA 1000/1000)
Abitazione di tipo civile sita in Porto Empedocle, nella c.da Ciuccafa, in Via Antonino Cassarà, P. 3, composta da 6 vani catastali, confinante ad est con altra UIU Foglio 21 Part 677 Sub 50 e vano scala, a sud con la via Antonino Cassarà, ad Ovest con Foglio 21 Part 681 e a nord con la via Leonardo Sciascia; l'immobile è riportato nel C. F. del Comune di Porto Empedocle, al foglio 21, particella 677, Sub 49, Cat. A/2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, vi è concessione edilizia n. 3607 del 28/03/2007 e concessione in variante n. 4159 del 05/08/2010, cui è conforme lo stato dei luoghi.
Autorimessa sita in Porto Empedocle nella c.da Ciuccafa, via Leonardo Sciascia, P. T., di 25 mq, confinante ad est con Foglio 21 Part 677 Sub 36, a sud con Foglio 21 Part 677 Sub 37, ad Ovest con Foglio 21 Part 677 Sub 39 e a nord con la via Leonardo Sciascia; l'immobile è riportato nel C. F. del Comune di Porto Empedocle, al foglio 21, particella 677, Sub 40, Cat. C/6. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, vi è concessione edilizia n. 3607 del 28/03/2007 e concessione in variante n. 4159 del 05/08/2010, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE: euro 80.000

QUESITO n. 6
Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuali proprietari:

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Porto Empedocle:									
n.	*Intestazione*				*Codice fiscale*			*quota*	
1	**B**				omissis			Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di comunione dei beni	
2	**D**				omissis			Proprietà per l'area	
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Zona*	*Micro*	*Cat.*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
1	**21**	**677**	**49**	2		**A/2**	**2**	**6 vani**	**€ 309,87**
2	**21**	**677**	**40**	2		**C/6**	**2**	**25 m²**	**€ 50,35**

Note: *pervenuto per Atto di assegnazione a soci di cooperativa del 18/06/2013 del Notaio Orlando Maria, Rep. 472 a "**B**" in regime di comunione legale dei beni con "C".*

5.2. Precedenti proprietari:

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Porto Empedocle:									
n.	*Intestazione*				*Codice fiscale*			*quota*	
1	**E**				omissis			Proprietà superficiaria 1000/1000	
2	**D**				omissis			Proprietà per l'area	
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Zona*	*Micro*	*Cat.*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
1	**21**	**677**	**49**	2		**A/2**	**2**	**6 vani**	**€ 309,87**
2	**21**	**677**	**40**	2		**C/6**	**2**	**25 m²**	**€ 50,35**

Note: *pervenuto a **"E"** per averlo costruito con concessione edilizia n. 3607 del 2007 rilasciata dal Comune di Porto Empedocle e concessione in variane n. 4159 del 2010.*

Intestati al Catasto Terreni del comune di Porto Empedocle:							
n.	*Intestazione*			*Codice fiscale*		*quota*	
1	**E**			omissis		Proprietà superficiaria 1000/1000	
2	**D**			omissis		Proprietà per l'area	
Identificativi al Catasto Terreni							
n.	*Foglio*	*Part.*	*Superficie mq*	*Qualità*	*Classe*	*Reddito Dominicale*	*Reddito Agrario*
1	21	677	1350	E. U.			

Note: *Derivato dalle particelle 592 e 599, pervenuto a **"E"*** a seguito di convenzione del 16/02/2005 Rep. 156.625 *Notaio Fabio Cutaia stipulata con **"D".***

Intestati al Catasto Terreni del comune di Porto Empedocle:			
n.	*Intestazione*	*Codice fiscale*	*quota*
1	**E**	omissis	Proprietà superficiaria 1000/1000
2	**D**	omissis	Proprietà per l'area

Identificativi al Catasto Terreni							
n.	*Foglio*	*Part.*	*Superficie mq*	*Qualità*	*Classe*	*Reddito Dominicale*	*Reddito Agrario*
1	21	592	955	Seminativo	2	€ 4,69	€ 1,48
2	21	599	395	Incolto	U	€ 0,04	€ 0,02

Note: *pervenute a "D" per atto amministrativo di espropriazione, trattandosi di lottizzazione sono state rilevate dal Notaio le trascrizioni degli atti espropriativi come di seguito riportati.*

- *Espropriazione per pubblica utilità del 02/12/1991 NN. 19887/22335;*
- *Espropriazione per pubblica utilità del 05/03/1991 NN. 4602/5119;*
- *Espropriazione per pubblica utilità del 28/01/1991 NN. 2509/2715;*
- *Espropriazione per pubblica utilità del 05/03/1990 NN. 3918/4343;*
- *Espropriazione per pubblica utilità del 23/02/1990 NN. 3523/3861;*
- *Espropriazione per pubblica utilità del 13/02/1990 NN. 2827/3104;*
- *Espropriazione per pubblica utilità del 26/09/1989 NN. 16578/18530;*
- *Espropriazione per pubblica utilità del 22/09/1989 NN. 16339/18259;*
- *Espropriazione per pubblica utilità del 15/09/1989 NN. 15934/17775;*
- *Espropriazione per pubblica utilità del 10/07/1989 NN. 11399/12795.*

QUESITO n. 7
Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

a) Pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato: **NESSUNO**
b) Presenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato: **NESSUNO**
c) Pendenze di procedimenti giudiziali civili: **NESSUNO**
d) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNO**
e) Vincoli storico-artistici: **NESSUNO**
f) Esistenza di condominio e di regolamento condominiale: **NESSUNO**
g) Atti impositivi di servitù risultanti dai registri immobiliari: **NESSUNO**
❖ Provvedimenti di sequestro penale: **NESSUNO**

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNO**
2) Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **NESSUNO**
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NESSUNO**
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) **Iscrizioni ipotecarie:**

- Ipoteca volontaria a garanzia di atto Notaio Fabio Cutaia del 27/06/2007 Rep n. 168241/23428 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 05/07/2007 ai NN. 18834/4933 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa, per capitale di € 2.202.044,49 altre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 4.404.088,98, durata 20 anni, a carico di E per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria su riportato in NCT a foglio 21 Particella 592 e Particella 599. A margina della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- Frazione € 5.750,84 (€ 2.875,42): Foglio 21 Particella 677 Sub 49 , Foglio 21 Particella 677 Sub 40;

- Frazione € 191.482,12 (€ 85.741,06): Foglio 21 Particella 677 Sub 49 , Foglio 21 Particella 677 Sub 40;
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Fabio Cutaia del 17/12/2010 Rep n. 173691/25924 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento in data 22/12/2010 ai NN. 28585/3709 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa per capitale di € 66.134,76 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 132.269,52, durata 20 anni, a carico di E per i diritti pari a 1/1di superficie su riportato in NCT a Foglio 21 Particella 592, riportato in NCT a Foglio 599. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- Frazione € 5.750,84 (€ 2.875,42): Foglio 21 Particella 677 Sub 49, Foglio 21 Particella 677 Sub 40.

2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
- **Verbale di pignoramento Immobili** atto Unep Tribunale di Agrigento del 13/12/2023 Rep n. 2573/2023 e trascritto in data 10/01/2024 ai NN. 656/551 a carico di "B" per i diritti di 50/100 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni e "C" per i diritti di 50/100 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni sugli immobili oggetto di pignoramento.

3) **Difformità urbanistico-edilizie** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **mancanza del certificato di abitabilità.**

4) **Difformità Catastali** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **NESSUNA.**

QUESITO n. 8
Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 9
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Dalle richieste effettuate presso l'UTC di Porto Empedocle si evince che il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n.3607 del 2007 e successiva concessione edilizia in variante n. 4159 del 05/08/2010, conformemente alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.
Tra la documentazione visionata non è stato reperito certificato di abitabilità.

QUESITO n. 11
Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese manutenzione ordinaria): **€ 300,00**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **NESSUNO**
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **NESSUNO**
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNO**

QUESITO n. 12
Valutazione del bene
RISPOSTA AL QUESITO n. 12

STIMA

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Fonti di informazione

- Catasto Fabbricati di Porto Empedocle;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Porto Empedocle;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Porto Empedocle.

12.2 Criteri di Stima:

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico "per punti di merito";
B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico "per punti di merito".

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).
Da quanto rilevato dalle fonti consultate, valore minimo **570 €/mq** e massimo **800 €/mq**, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche pari a **685 €/mq** considerate le buone caratteristiche dell'appartamento.

SI ADOTTA IL VALORE	**€ 685,00**	**€/mq**

Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

Caratteristiche ambientali	**Parametri**	**Coefficiente applicato**
Ottime	**1,00**	**1,00**
Medie	**0,95**	
Scadenti	**0,90**	
Caratteristiche ambientali estrinseche	**Parametri**	**Coefficiente applicato**
Ottime	**1,05**	**1,00**
Buone	**1**	
Mediocri	**0,95**	
Scadenti	**0,9**	
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		**1,00**
Coefficiente di ubicazione	**Parametri**	**Coefficiente applicato**
Zona periferica	**1**	**1,00**
Zona tra periferia e centro	**1,2**	
Zona centrale	**1,4**	
Zona degradata	**0,9**	

Caratteristiche tipologiche	**Parametri**	**Coefficiente applicato**
Villa	**2**	**1,25**
Fabb. Civile	**1,25**	
Fabb. Economico	**1,05**	
Fabb. Popolare	**0,8**	
Caratteristiche di vetusta	**Parametri**	**Coefficiente applicato**
Fabbricato ≥ ad anni 6	**1**	**0,96**
Fabbricato da 6 a 20 anni	**0,96**	
Fabbricato da 21 a 50 anni	**0,74**	
Fabbricato ≥ di 50 anni	**0,77**	
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		**1,20**
Caratteristiche tecniche funzionali	**Parametri**	**Coefficiente applicato**
Ottime	**1**	**0,9**
Buone	**0,9**	
Mediocri	**0,8**	
Scadenti	**0,7**	
Caratteristiche di conservazione e manutenzione	**Parametri**	**Coefficiente applicato**
Ottime	**1**	**0,95**
Medie	**0,95**	
Scadenti	**0,9**	
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		**0,86**

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		**1,00**
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		**1,20**
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		**0,86**

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:	**1,0260**

Adottato come valore di riferimento al metro quadrato la cifra indicata precedentemente, moltiplicandola per il coefficiente correttivo come sopra determinato, dal valore unitario corretto al metro quadro per l'appartamento oggetto di stima:

Euro	coefficiente	**€ 702,8100**
600,00	1,0260	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superfice residenziale (vani)	131,0000	100%	131,0000
Superficie non residenziale (ripostiglio – ammezzato)	0,0000	25%	0,0000
Superfice non residenziale (balconi)	16,7000	30%	5,0000
Superfice commerciale	**147,7000**		**136,0000**
Superfice non residenziale (autorimessa)	30,0000	60%	18,0000

Note: Per il calcolo della superfice commerciale si fa riferimento alla DPR 138/1998

Valutazione dell'Appartamento
Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1
Calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
Abitazione	**136,0000**	**€ 702,8100**	**€ 95.582,12**
Valore corpo:			**€ 95.582,12**
-Valore accessori: autorimessa	**18,0000**	**€ 702,8100**	**€ 12.650,58**
-Valore complessivo intero:			**€ 108.232,70**
	1000/1000	**In c.t.**	**€ 108.000,00**

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 292,60 e € 400,40 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 346,50. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo.
Alla somma trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

Sup. equivalente		Valore min. €/mq x mese	Valore min. €/mq x mese
154,0000		**1,9**	**2,6**
	in c.t.	**292,5999**	**400,3999**
	si adotta la media	**€ 346,4999**	
	annualità (x 12 mesi)	**€ 4.157,9987**	

R . N. = R. L. – (I + Q + S)

Dove sono stati indicati con:
I = imposte = IMU + TASI
Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;
S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.
Nello specifico avremo:

Imposte	**I = imposte = IMU + TASI**		**€ 0,0000**
Quote	**Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1% RL**	**1%**	**€ 41,5800**
Inesigibilità	**0,50% RL**	**0,50%**	**€ 20,7900**
Manutenzione + Ammortamento	**3% RL**	**3%**	**€ 124,7400**
Sommando le spese			**€ 187,1099**
R.N.			**€ 3.971,0000**
Spese	**0**		**€ 3.971,0000**
Va	**4,50%**		**€ 88.244,4444**
Vt	**Vt = (Vs + Va) / 2**		**€ 98.122,2222**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA		
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	**15%**	**€ 14.718,33**
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:		
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: per richiesta certificato di abitabilità/agibilità, redazione pratica SCA		
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione urbanistica di progetto:		
Altre Spese: spese condominiali arretrate		**€ 3.601,83**

Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in c.t.:

€ 80.000,00

QUESITO n. 13
Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

La quota superficiaria pignorata risulta di 1/1

Si rileva che:

"la partecipazione ad una asta giudiziaria comporta in sé l'accettazione dell'alea di un acquisto che corrisponde ad un meccanismo particolare, in cui il valore di mercato è indicativo solo per il Giudice ai fini della fissazione della base d'asta, mentre il giusto prezzo è garantito dalla gara fra gli offerenti.

Rendersi aggiudicatario di un immobile significa acquisirlo nello stato di fatto e di diritto in cui è, senza possibilità di ottenere riduzioni successive; è onere dell'aspirante aggiudicatario accertarsi della situazione concreta dell'immobile."
(Cassazione Civile, Sezione III, n. 2359 del 18 dicembre 2009)

LEGENDA:

A – Procedente
B – Esecutato
C – Esecutato
D – Proprietario per l'area
E – Precedente proprietario

Si producono i documenti in allegato per costituirne della presente relazione parte integrante e sostanziale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - INDIVIDUAZIONE RESIDENZA -Comune di Porto Empedocle (AG) – Servizi Demografici
ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 3 - VERBALI DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 4 - TITOLI DI PROPRIETA'
ALLEGATO 5 - DATI URBANISTICI
ALLEGATO 6 - DATI CATASTALI
ALLEGATO 7 - ELABORATI GRAFICI
ALLEGATO 8 - RILIEVO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 9 - TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO – ESECUZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE – CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AGRIGENTO
ALLEGATO 10 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

L' ESPERTO STIMATORE