

# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

## ESECUZIONI IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 164/2011

PROMOSSA DA

Avv. [REDACTED]

CONTRO

G. E.: D. M. SPANO'

### LOTTO UNICO

QUOTA 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA

APPARTAMENTO IN AGRIGENTO, VIA A. DI GIOVANNI N. 49, EDIFICIO "B", PIANO PRIMO.

C. F. DI AGRIGENTO, FOG. 113, PART. 279, SUB 22;

CON ANNESSO BOX, VIA A. DI GIOVANNI N. 49, EDIFICIO "B", PIANO TERRA

C. F. DI AGRIGENTO, FOG. 113, PART. 279, SUB 20.

### RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE



**Arch. ANTONINO RIZZO**

N. 672 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento

N. 461 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

Via Gioeni n. 180, 92100 AGRIGENTO

Cell. 3473843422

pec. [arch.antoninorizzo@archiworldpec.it](mailto:arch.antoninorizzo@archiworldpec.it)

e-mail. [antonino.rizzo59@alice.it](mailto:antonino.rizzo59@alice.it)



# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 164/2011

PROMOSSA DA

[REDACTED]

Avv. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

G. E. : D. M. SPANO'

### Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:.....	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:.....	4
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C. ....	5
3.1. Procedimento esecutivo:.....	5
3.2. Contratto di mutuo: .....	5
3.3. Garanzia:.....	5
3.4. Notifica:.....	5
3.5. Pignoramento:.....	6
3.6. Istanza di vendita:.....	6
3.7. Documentazione ipotecaria e catastale:.....	6
4. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: .....	6
5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA: .....	6
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	6
6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuno.....	6



LOTTO UNICO - RELAZIONE

6.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuno .....	6
6.1.3.	Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.....	6
6.1.4.	Altre limitazioni d'uso: Nessuno.....	6
6.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	6
6.2.1.	Iscrizioni:.....	6
6.2.2.	Pignoramenti:.....	8
6.3.	Conformità urbanistico - edilizia e catastale.....	8
6.3.1.	Conformità urbanistico - edilizia:.....	8
6.4.	Conformità catastale: .....	8
7.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	9
7.1.	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.....	9
7.2.	Spese straordinarie di gestione immobile, .....	9
	già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:.....	9
7.3.	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;.....	9
7.4.	Dotazioni condominiali: .....	9
7.5.	Vincoli condominiali:.....	9
8.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	10
8.1.	Attuali proprietari:.....	10
8.2.	Precedenti proprietari:.....	10
9.	DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO .....	11
9.1.	Pianta dell'appartamento: .....	12
9.2.	Pianta del box:.....	12
9.3.	Confini:.....	13
9.4.	Destinazione urbanistica:.....	13
9.5.	Caratteristiche descrittive del fabbricato:.....	13
9.5.1.	Caratteristiche strutturali:.....	13
10.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	14
10.1.	Fonti di informazione.....	14
10.2.	Criteri di Stima:.....	14
	Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750 .....	16



LOTTO UNICO - RELAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA  
 APPARTAMENTO IN AGRIGENTO, VIA A. DI GIOVANNI N. 49, EDIFICIO "B", PIANO PRIMO  
 C. F. DI AGRIGENTO, FOG. 113, PART. 279, SUB 22;  
 CON ANNESSO BOX, VIA A. DI GIOVANNI N. 49, EDIFICIO "B", PIANO TERRA  
 C. F. DI AGRIGENTO, FOG. 113, PART. 279, SUB 20.

Al Catasto Edilizio del comune di AGRIGENTO:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE con sede AGRIGENTO	0007420845	(1t) Proprietà per l'area 1000/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(15) Proprietà superficiale per 1000/1000 FABBRICATO

n.	Foglio	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DEL CLASSAMENTO		
		Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
1	113	279	22	1		A/3	3	6,5 vani	Totale: 122 m <sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte: 117 m <sup>2</sup>	Euro 453,19 L. 877.500
Indirizzo		CONTRADA FONTANELLE SNC piano: 1 scala B;								
Annotaz.		Classamento proposto e validato (D.M. 701/94)								

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI AGRIGENTO	0007420845	(1t) Proprietà per l'area
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(15) Proprietà Superficiale Per 1/1 FABBRICATO bene personale
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 20/03/2001 protocollo n. AG0100776 Voltura in atti dal 07/07/2006 Repertorio n.: 26976 Rogante [REDACTED] Registrazione: Sede: RETTIFICA TRASCR. 5442/2001 (n. 13637.1/2006)	

n.	Foglio	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DEL CLASSAMENTO		
		Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
1	113	279	20	1		C/6	3	18 m <sup>2</sup>	Euro 119,92	
Indirizzo		CONTRADA FONTANELLE SNC piano: T scala: B								
Annotaz.		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)								



LOTTO UNICO - RELAZIONE

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Agrigento (AG), nella Via Alessio Di Giovanni, 49.

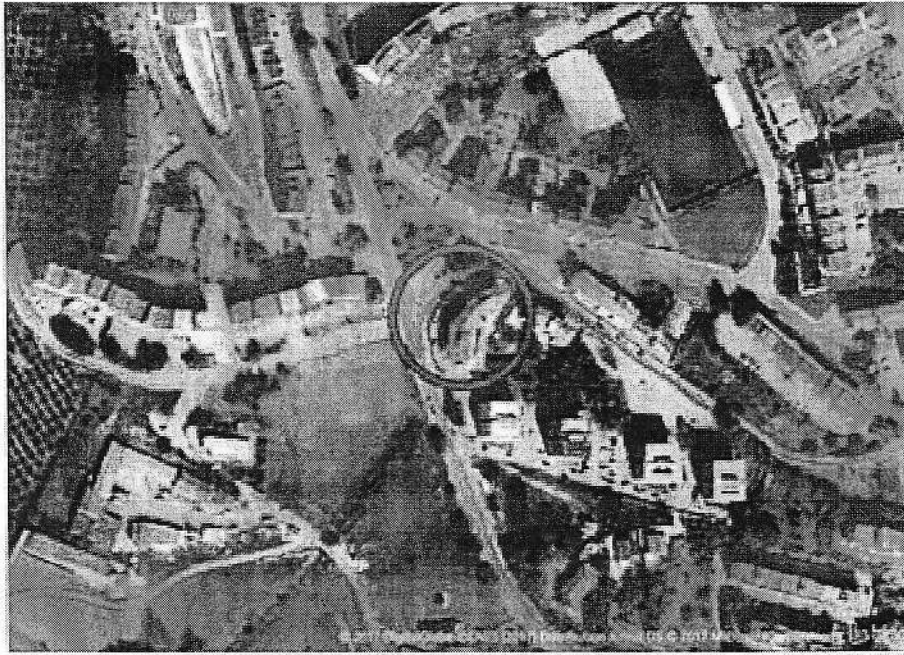


Figura 1 - Foto satellitare - Google Earth

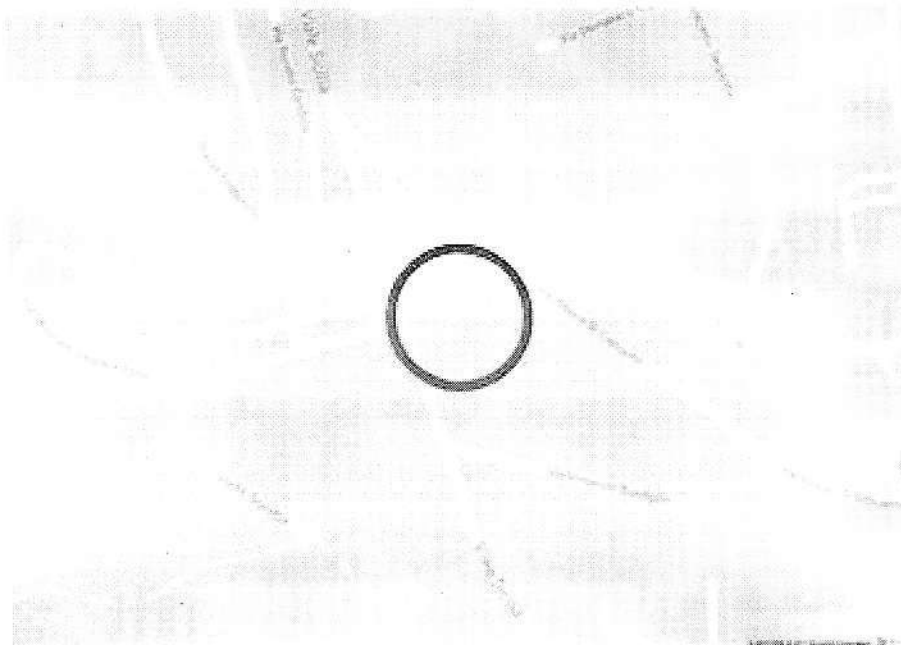


Figura 2 - Toponomastica della zona





LOTTO UNICO - RELAZIONE

3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

3.1. Procedimento esecutivo:

trae origine da un credito totale di € [redacted] tanto veniva intimato in forza del titolo esecutivo costituito dall'atto di assegnazione del 20/03/2001 ai rogiti del notaio [redacted] notaio in Favara, rep. 26976, raccolta 10053, con il quale il sig. [redacted] si è reso assegnatario, in regime di comunione legale con [redacted] dell'immobile ipotecato a garanzia delle quote ipotecate dai mutui, accollandosene i relativi pagamenti.

3.2. Contratto di mutuo:

- con atto del 18.10.1996 rep. 20350 racc. 7066 ai rogiti [redacted] notaio in [redacted] la [redacted] concedeva alla Società [redacted] in persona del legale rappresentante pro-tempore (cod. fisc. [redacted]) un mutuo ai sensi dell'art. 38 e segg. del D. Lgs 1.9.1993 n. 385 e della L.n. 457/1978 di £. [redacted] (pari ad Euro [redacted]) suddiviso in n. 11 quote giusto atto di erogazione e quietanza finale del 31.1.2001, rep.26698, racc.9931;
- con atto del 27/03/1997 rep. 20908 racc. 7326 ai rogiti [redacted] notaio in [redacted] col quale la [redacted] concedeva alla [redacted] in persona del legale rappresentante pro-tempore (cod. fisc. [redacted]) un mutuo ai sensi dell'art. 38 e segg. del D. Lgs 1.9.1993 n. 385 e della L.n. 457/1978 di £. [redacted] (pari ad Euro [redacted]) suddiviso in n. 11 quote giusto atto di erogazione e quietanza finale del 31.1.2001, rep.26699, racc.9932;
- con atto del 15/12/1999 rep. 24358 racc. 8961 ai rogiti [redacted] notaio in [redacted] col quale la [redacted] concedeva alla [redacted] in persona del legale rappresentante pro-tempore (cod. fisc. [redacted]) un mutuo ai sensi dell'art. 38 e segg. del D. Lgs 1.9.1993 n. 385 e della L.n. 457/1978 di [redacted] (pari ad Euro [redacted]) suddiviso in n. 11 quote giusto atto di erogazione e quietanza finale del 31.1.2001, rep.26700, racc.9933;
- con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 20/03/2001 rep. 26976 racc. 10053 ai rogiti [redacted] notaio [redacted] con il quale il sig. [redacted] (cod. fisc. [redacted]) si è reso assegnatario, in regime di comunione legale con [redacted] dell'immobile ipotecato a garanzia delle quote frazionate dei predetti mutui, accollandosene i relativi pagamenti.

3.3. Garanzia:

con l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 20/03/2001 rep. 26976 racc. 10053 ai rogiti [redacted] notaio in [redacted] con il quale il sig. [redacted] si è reso assegnatario, in regime di comunione legale con [redacted] dell'immobile ipotecato a garanzia delle quote frazionate dei predetti mutui, accollandosene i relativi pagamenti.

3.4. Notifica:

L'atto di precetto veniva notificato in data 26.5/29.6.2011, per il pagamento della complessiva somma di [redacted] oltre interessi e spese, è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.



LOTTO UNICO - RELAZIONE

- 3.5. **Pignoramento:**  
immobiliare del 14/07/2011 è stato depositato in Cancelleria il 20/07/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/07/2011 ai NN. 16766/13241.
- 3.6. **Istanza di vendita:**  
del 20/09/2011 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni il 20/09/2011.
- 3.7. **Documentazione ipotecaria e catastale:**  
attestante le risultante della storia del dominio ventennale dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare del 27/10/2011 è stata depositata in Cancelleria il 10/01/2012.

La documentazione depositata dal precedente è nel rispetto e nei termini dell'ex art. 567, comma 2 c. p. c.

4. **STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:**  
**LIBERO.**

Note: Alla data 11/11/2013 del sopralluogo l'appartamento risulta nella disponibilità [REDACTED] il box risulta nella disponibilità [REDACTED]

- Si precisa che con atto di Assegnazione [REDACTED] del 20/03/2001 rep. 26976 racc. 10053 ai rogiti [REDACTED] notaio in [REDACTED] si è reso assegnatario, in regime di comunione legale con [REDACTED] dell'appartamento e del box oggetto della presente procedura esecutiva.

5. **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Classe energetica globale dell'edificio: Edificio di Classe: E - 6406 kWh/m<sup>2</sup> anno  
ID: 474581.

Note: Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto il 02/10/2017, inviato in data 02/10/2017 all'Assessorato Regionale dell'Energia - Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 2 - PA

6. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

6.1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**  
6.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**  
6.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
6.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

6.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

6.2.1. **Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria (Attiva)** nascente da contratto di mutuo del 18/10/1996 ai rogiti del notaio [REDACTED] repertorio n. 20350 iscritta il 26/10/1996 ai nn. 1126/18440 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] che grava sul terreno censito al fog. 113 part. 196 (ex 19/B)

importo ipoteca: £ 1.980.000.000

importo capitale: £ 660.000.000



LOTTO UNICO - RELAZIONE

- *Ipoteca volontaria (Attiva) nascente da contratto di mutuo del 27/03/1997 ai rogiti del notaio [redacted] repertorio n. 20908 iscritta il 02/04/1997 ai nn. 5269/18440 a favore della [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted] che grava sul terreno censito al fog. 113 part. 196.*

importo ipoteca: £ 995.280.000  
 importo capitale: £ 414.700.000

- *Ipoteca volontaria in ripetizione (Attiva) nascente da contratto di mutuo del 27/03/1997 ai rogiti del notaio [redacted] repertorio n. 20908/1 iscritta il 11/04/1997 ai nn. 5796/347 a favore della [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted] che grava sul terreno censito al fog. 113 part. 196. (In riferimento alla iscrizione n. 310 del 02/04/1997*

importo ipoteca: £ 995.280.000  
 importo capitale: £ 414.700.000

- *Ipoteca volontaria in ripetizione (Attiva) nascente da contratto di mutuo del 18/10/1996 ai rogiti del notaio [redacted] repertorio n. 20350 iscritta il 30/05/1997 ai nn. 8518/528 a favore della [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted] che grava sul terreno censito al fog. 113 part. 196. (In riferimento alla iscrizione n. 310 del 02/04/1997, che grava sul terreno censito al fog. 113 part. 196 (ex 19/B). (In riferimento alla iscrizione n. 1126 del 26/10/1996)*

importo ipoteca: £ 1.980.000.000  
 importo capitale: £ 660.000.000

- *Ipoteca volontaria in ripetizione (Attiva) nascente da contratto di mutuo del 27/03/1997 ai rogiti del notaio [redacted] repertorio n. 20908 iscritta il 30/05/1997 ai nn. 8519/529 a favore della [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted] che grava sul terreno censito al fog. 113 part. 196. (In riferimento alla iscrizione n. 310 del 02/04/1997, che grava sul terreno censito al fog. 113 part. 196 (ex 19/B). (In riferimento alla iscrizione n. 347 dell'11/04/1997)*

importo ipoteca: £ 995.280.000  
 importo capitale: £ 417.700.000

- *Ipoteca volontaria in ripetizione (Attiva) nascente da contratto di mutuo del 15/12/1999 ai rogiti del notaio [redacted] repertorio n. 24358 iscritta il 22/12/1999 ai nn. 21972/2038 a favore della [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted] che grava sul terreno censito al fog. 113 part. 196. (In riferimento alla iscrizione n. 310 del 02/04/1997, che grava sul terreno censito al fog. 113 part. 196 (ex 19/B). (In riferimento alla iscrizione n. 1126 del 26/10/1996)*

importo ipoteca: £ 662.200.000  
 importo capitale: £ 331.100.000





LOTTO UNICO - RELAZIONE

6.2.2. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 18/07/2011 trascritto il 28/07/2011 ai nn° 16766/13241 a favore della [redacted] e contr [redacted] che grava sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata immobiliare.

7.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

7.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3. Conformità urbanistico - edilizia e catastale

6.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Il fabbricato è stato regolarmente edificato con:

- ✓ Concessione edilizia n. 103 del 23/10/1991;
- ✓ Variante n. 48 alla concessione edilizia n. 103/1999.

Il certificato di abitabilità-agibilità dei fabbricati, Edificio "A" ed Edificio "B", ultimati nell'anno 1999 è stato rilasciato in data 22/11/2000.

6.4. Conformità catastale:

➤ per l'appartamento distinto al C.F. al foglio 113, particella 279, sub 20

- ✓ difformità planimetrica;
- ✓ erronea intestazione catastale.

Planimetria catastale dell'appartamento, dichiarazione del 30/06/1999;

Note: La planimetria depositata agli atti catastali risulta parzialmente difforme dalla planimetria dell'appartamento.

Intestazione errata della visura catastale attuale:

Intestati al C.F. comune di Agrigento:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	Comune di Agrigento	00074260845	Proprietà per l'area 1000/1000
2	[redacted]	[redacted]	(15) Proprietà superficaria per 1000/1000 FABBRICATO

Identificativi al C.E.:									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	113	279	22	1		A/3	3	6,5 vani	453,19



LOTTO UNICO - RELAZIONE

➤ per il box distinto al C.F. al foglio 113, particella 279, sub 22

✓ erronea intestazione catastale;

**Planimetria catastale dell'appartamento, dichiarazione del 30/06/1999;**

*Note: La planimetria depositata agli atti catastali risulta conforme alla planimetria del box.*

Intestazione errata della visura catastale attuale:

Intestati al C.F. comune di Agrigento:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	Comune di Agrigento	00074260845	Proprietà per l'area 1000/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(15) Proprietà Superficiaria Per 1/1 FABBRICATO bene personale

Identificativi al C.E.:									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	113	279	20	1		C/6	3	18 m <sup>2</sup>	119,92

*Note: A seguito dell'atto di assegnazione del 20/03/2001 ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. 26976, raccolta 10053, con il quale [REDACTED] si è reso assegnatario, in regime di comunione legale con [REDACTED] dell'immobile ipotecato. Pertanto prima della vendita dell'appartamento e del box, si dovrà provvedere alle corrette intestazioni catastali relative alle quote di proprietà [REDACTED] con voltura catastale.*

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 7.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 45,29
- 7.2. Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- 7.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; € 2.443,77

7.4. 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.

7.5. Vincoli condominiali:

Nessuno

*Note:*



LOTTO UNICO - RELAZIONE

**8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**8.1. Attuali proprietari:**  
 del diritto superficciario (fabbricato)

*Note:* Pervenuto a [redacted], in regime di comunione legale dei beni con [redacted] trascrizione in atti dal 17/04/2001 Repertorio n. 26976 Rogante: [redacted] Registrazione: Assegnazione a socio di cooperativa edilizia n. 5442.1/2001.

<i>Intestati al C.F. comune di Agrigento:</i>			
n.	<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
1	Comune di Agrigento	00074260845	Proprietà per l'area, 1000/1000
2	[redacted]	[redacted]	Proprietà 500/1000, in comunione legale dei beni, con [redacted]
3	[redacted]	[redacted]	Proprietà 500/1000, in comunione legale dei beni, con [redacted]

<i>Identificativi al C.E.:</i>									
n.	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona</i>	<i>Micro</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
2	113	279	20	1		C/6	3	18 m <sup>2</sup>	119,92

<i>Identificativi al C.E.:</i>									
n.	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona</i>	<i>Micro</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
2	113	279	22	1		A/3	3	6,5 vani	453,19

**8.2. Precedenti proprietari:**

<i>Proprietari:</i>			
n.	<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
1	Comune di Agrigento	00074260845	Proprietà per l'area, 1000/1000
2	[redacted]	[redacted]	Proprietà superficciaria del fabbricato

<i>Identificativi al C.E.:</i>									
n.	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona</i>	<i>Micro</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
1	113	279	20	1		C/6	3	18 m <sup>2</sup>	119,92



LOTTO UNICO - RELAZIONE

Identificativi al C.E.:									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
2	113	279	22	1		A/3	3	6,5 vani	453,19

**Note:** Pervenuto alla [redacted] tramite convenzione per la concessione del diritto di superficie 16/05/1991, rogante il Segretario Generale del Comune di Agrigento, Dott. [redacted] registrata in Agrigento il 17/05/1991 al n. 1483.

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	Comune di Agrigento	00074260845	Proprietà 1000/1000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Reddito	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Dedu z.	Domenicale Agrario	
1	113	19			Seminativo arborato, 2	98 93		£. 133.556	£. 29.679

DATI DERIVANTI DA: Frazionamento del 09/07/1992

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	[redacted]	[redacted]	Prop. 500/1000 in comunione legale dei beni.
2	[redacted]	[redacted]	Per i propri diritti.
3	[redacted]	[redacted]	Prop. 500/1000 in comunione legale dei beni.

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Reddito	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Dedu z.	Domenicale Agrario	
1	113	19			Seminativo arborato, 2	98 93		£. 133.556	£. 29.679

**9. DESCRIZIONE DELL' APPARTAMENTO**

L'appartamento è costituito da soggiorno ingresso, cucina, camera da letto matrimoniale, due camerette, un bagno, un w.c., un ripostiglio e un disimpegno.

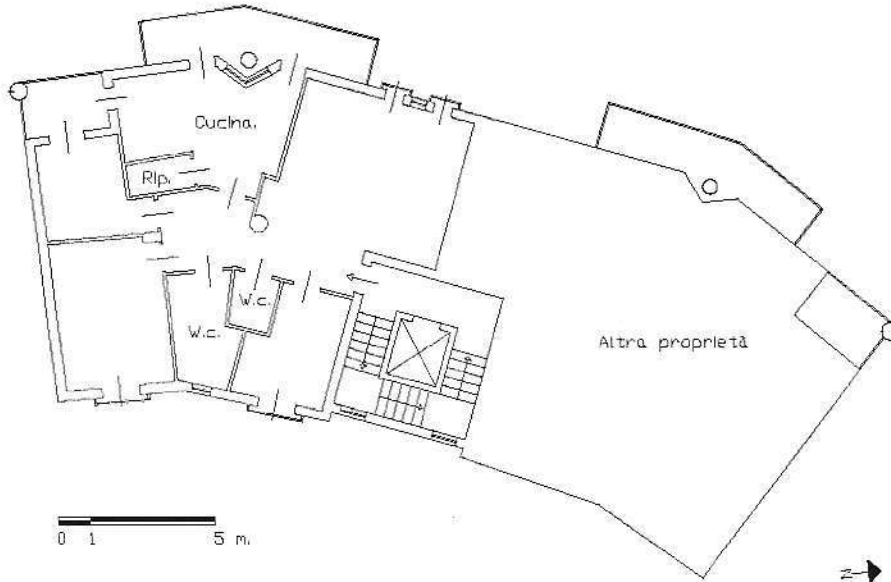
E' posto al primo piano, con balconi che si affacciano sia su Via Alessio Di Giovanni e su area condominiale. L'appartamento fa parte di un fabbricato costituito da quattro elevazioni fuori terra, denominato edificio "B"

La copertura dell'edificio è costituita da due falde.

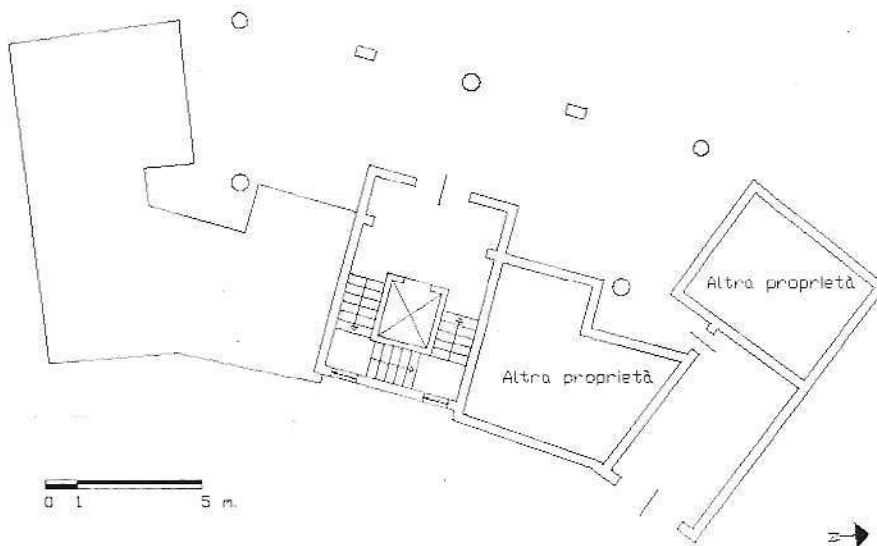


LOTTO UNICO - RELAZIONE

9.1. Pianta dell'appartamento:



9.2. Pianta del box:





LOTTO UNICO - RELAZIONE

9.3. Confini:

est	Particella 111,
sud	Particella 193,
ovest	Via Alessio di Giovanni,
nord	Via Alessio di Giovanni,

L'appartamento ha un'altezza interna utile di 2,75 mt.

9.4. Destinazione urbanistica:

PRG - Vincoli Vincolo Sismico Comune: A089 Foglio: 113 Numero: 279 (Area: 2187,92 mq)• Vincolo Sismico - Intersezione completa per circa 2187,92 mq pari al 100,00% dell'area PRG - Zone Territoriali Omogenee PRG - Zone Territoriali Omogenee Comune: A089 Foglio: 113 Numero: 279 (Area: 2187,92 mq)• C1 - ZONA\_C1-ZONE C IN CORSO DI REALIZ. E RICONF. - Intersezione completa per circa 2187,92 mqo pari al 100,00% dell'area NTA (Artt: Art. 29 - Zona C1 - Zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate) (Pg: 65, 66)

9.5. Caratteristiche descrittive del fabbricato:

9.5.1. Caratteristiche strutturali:

- Solai (strutture dei)** tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: OTTIMI.  
*Note: le informazioni si basano su quanto dichiarato nel deposito del certificato di conformità statica/sismica, rilasciato dal Genio Civile di Agrigento Prot. 23002 del 30/11/1999, ai sensi dell'Art. 28 della L. 64/74.*
- Opere verticali (strutture delle):** materiale: PILASTRI 30x50, condizioni: OTTIME.  
*Note: le informazioni si basano su quanto dichiarato nel deposito del certificato di conformità statica/sismica, rilasciato dal Genio Civile di Agrigento Prot. 23002 del 30/11/1999, ai sensi dell'Art. 28 della L. 64/74.*
- Copertura (struttura della):** tipologia: Copertura a falde: OTTIMA.  
*Note: le informazioni si basano su quanto dichiarato nel deposito del certificato di conformità statica/sismica, rilasciato dal Genio Civile di Agrigento Prot. 23002 del 30/11/1999, ai sensi dell'Art. 28 della L. 64/74.*
- Scale (struttura delle):** tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: MARMO, ubicazione:  
*Note: le informazioni si basano su quanto dichiarato nel deposito del certificato di conformità statica/sismica, rilasciato dal Genio Civile di Agrigento Prot. 23002 del 30/11/1999, ai sensi dell'Art. 28 della L. 64/74.*
- Balconi: (struttura dei):** tipologia: A SBALZO, materiale: CLS armato: BUONA.  
*Note: le informazioni si basano su quanto dichiarato nel deposito del certificato di conformità statica/sismica, rilasciato dal Genio Civile di Agrigento Prot. 23002 del 30/11/1999, ai sensi dell'Art. 28 della L. 64/74.*
- Componenti edilizie:**
- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio preverniciato, protezione: avvolgibile, materiale protezione: plastica, condizioni: OTTIME.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: alluminio preverniciato, condizioni: OTTIMI.



LOTTO UNICO - RELAZIONE

<b>Manto di copertura:</b>	materiale: Tegole marsigliesi, condizioni: OTTIME.
<b>Pareti esterne:</b>	materiale: muratura in laterizi, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco tipo Li Vigni, condizioni: OTTIME.
<b>Pavimentazione Interna:</b>	materiale: in ceramica monocottura, condizioni: OTTIME.
<b>Portone di ingresso:</b>	tipologia: a due battenti, materiale: alluminio preverniciato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: OTTIME.
<b>Impianti:</b>	
<b>Elettrico:</b>	tipologia: sottotraccia, tensione 220W, condizioni: BUONE. <i>Note: L'impianto è dotato di certificazione di conformità ai sensi della L. 46/90.</i>
<b>Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: OTTIME. <i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i>
<b>Fognatura:</b>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizione: OTTIME. <i>Note: il fabbricato è posto in una zona dotata di condutture fognarie comunali.</i>
<b>Accessori dell'appartamento:</b>	Box

**STIMA**

**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**10.1. Fonti di informazione**

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Agrigento,
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: AGRIGENTO.

**10.2. 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, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche oscillante tra 750,00 e 1000,00 €/mq considerate le caratteristiche buone rifiniture interne dell'appartamento.

<b>SI ADOTTA IL VALORE</b>	<b>€ 875,00</b>	<b>€/mq</b>
----------------------------	-----------------	-------------



LOTTO UNICO - RELAZIONE

--	--

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	1,05
Buone	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,9	

<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA</b>	1,05
-------------------------------------	------

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 5	1	0,95
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,95	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,7	
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,77	

<b>COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO</b>	1,19
--	------

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	1,00



LOTTO UNICO - RELAZIONE

Buone	0,9
Mediocri	0,8
Scadenti	0,7

Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato
--	-----------	------------------------

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		1,00
---------------------------------------	--	------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,05
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,19
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		1,00

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		1,2469
---	--	--------

Euro	coefficiente	€ 1.091,0156
875,00	1,2469	

**Norme tecniche ed indici:**

Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	117,0000	100%	117,0000
Superficie non residenziale (balconi coperto)	5,0000	35%	1,7500
Box	18,0000	75%	13,5000
<b>Superficie commerciale</b>	<b>122,0000</b>		<b>132,2500</b>

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750

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



LOTTO UNICO - RELAZIONE

Destinazione	Sup. equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
Abitazione	132,2500	€ 1.091,0156	€ 144.286,82
- Valore corpo:			€ 144.286,82
- Valore accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero (Vs):	1000/1000	in c.t.	€ 144.286,82
			€ 144.000,00

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Nell'applicare tale metodo occorre inizialmente determinare il reddito annuo lordo (R. L.) che si ricaverebbe dall'abitazione oggetto di stima. All'uopo lo scrivente ha provveduto a contattare le agenzie immobiliari del luogo che si interessano di affitti nella zona ove si trova l'abitazione pignorata, oltre le informazioni assunte presso l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

<p>Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra €317,00 e € 450,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 383,50. 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:</p>			
Sup. equivalente		Valore min. €/mq x mese	Valore max. €/mq x mese
132,2500		2,4	3,4
	in c.t.	317,0000	450,0000
	Valore affitto mensile	€ 383,5000	
	annualità ( x 12 mesi)	€ 4.602,0000	
<p>Dove sono stati indicati con:                      I = imposte = IMU + TASI                      Q = quote di affitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;                      S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.                      Nello specifico avremo:</p>			

Imposte	I = imposte = IMU + TASI	€ 654,7700
---------	--------------------------	------------

Note: Poiché l'appartamento risulta abitato come residenza principale dal figlio dell'esecutato e dal suo nucleo familiare, concesso per comodato d'uso, non essendoci di conseguenza alcun contratto d'affitto, l'importo delle imposte è limitato all'incidenza dell'I.M.U.+TASI (6% del canone annuo d'affitto)





LOTTO UNICO - RELAZIONE

Quote	Q = quote di affitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1,5% RL	1,5%	€ 69,0300
Inesigibilità	1,5 RL	1,50%	€ 69,0300
Manutenzione + Ammortamento	7,5% RL	7,50%	€ 345,1500
Sommando le spese			€ 1.137,9800
R.N.			€ 3.464,0000
Spese	0		€ 3.464,0000
Va	2,29%		€ 151.471,4242
Valore medio	$V_m = (V_s + V_a) / 2$		€ 147.735,7121

11. 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%	€ 22.160,36
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	0%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 1.000,00
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 catastale:		
Altre Spese: Spese condominiali [REDACTED]		€ 62,78
Spese condominiali [REDACTED]		€ 2.756,67



LOTTO UNICO - RELAZIONE

Altre Spese: A.P.E. (attestato prestazione energetica)	€ 400,00
--	----------

**12. 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.:

**€ 121.000,00**

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

**ALLEGATI (elenco degli):**

- Allegato 1 INDIVIDUAZIONE RESIDENZE.
- Allegato 2 COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO.
- Allegato 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO.
- Allegato 4 TITOLI DI PROPRIETA'.
- Allegato 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.
- Allegato 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Allegato 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.
- Allegato 8 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE.
- Allegato 9 ELABORATI GRAFICI.
- Allegato 10 RILIEVO FOTOGRAFICO.
- Allegato 11 AGENZIA DELLE ENTRATE - CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AGRIGENTO.

