

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 283/13

PROMOSSA DA

BANCA XXXXXXXXS.P.A
Avv. XXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa D. M. SPANO'

LOTTO UNICO

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO SITO IN PALMA DI MONTECHIARO,
VIA CANGIAMILA 53, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO, COMPOSTO DA CINQUE VANI, CUCINA
E ACCESSORI.

C.E. DI PALMA DI MONTECHIARO FOG. 9 PARTICELLA 453

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE



Licata 26/07/2017

Proc. Esec. 263/2012, G. E. D. M. SPANO', Esperto Stimatore: Arch. Andrea Marrali
N. 1527 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento, N. 864 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

0. SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	2
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	3
4. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
5. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:	4
6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	4
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	6
9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	8
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	13
12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:	14

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in *Palma di Montechiaro*, Via Cangiamila 53, piano terra, primo e secondo, composto da cinque vani ed accessori.

C.E. Palma di Montechiaro fog. 9 particella 453.

Al Catasto Edilizio del comune di *Palma di Montechiaro*:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Xxxxxxx nato a Agrigento il 27/03/1984	XXXXXXX	Proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	453	1	1		A/4	3	5 vani	€ 232,41
Indirizzo: via Cangiamila 53 piano: T-1-2									

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Palma di Montechiaro (AG), in via Cangiamila 53.



Figura 1 – Foto satellitare – google hearth

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

3.1. Procedimento esecutivo:

trae origine da un credito totale di € 65.104,90, tanto veniva intimato in forza del titolo esecutivo costituito dall'atto di mutuo ipotecario e contestuale costituzione di ipoteca volontaria da parte del medesimo debitore Xxxxxxx;

3.2. Contratto di mutuo:

del 14/11/2006 in Agrigento ai rogiti Notaio Xxxxxxx, rep. n. 118573 racc. n. 25987 registrato in Agrigento 20/11/2006 al n. 4498 serie 1 T.

3.3. Garanzia:

del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte il signor Xxxxxxx ha concesso a BANCA XXXXXXXXSPA di iscrivere ipoteca volontaria accesa in data 21/11/2006 ai numeri 30540/7394 presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento - Servizio Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Agrigento, sul bene immobile oggetto di pignoramento.

3.4. Notifica:

L'atto di notifica di titolo esecutivo è contestuale precetto è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.

3.5. Pignoramento:

immobiliare del 10/12/2013 è stato depositato in Cancelleria il 24/02/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/01/2014 ai NN. 549/485.

3.6. Istanza di vendita:

del 24/02/2014 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni il 24/02/2014.

3.7. Documentazione ipotecaria e catastale:

attestante le risultante della storia del dominio ventennale dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare del 22.04.2014 è stata depositata in Cancelleria il 20.06.2014.

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

4. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Licata, Ravanusa, Campobello di Licata, Naro.

Attrazioni storiche: Monumenti

5. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:

LIBERA.

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non agibile a seguito di una ordinanza sindacale n. 326 del 04-10-2'15 con oggetto "Fabbricato pericolante".

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Classe energetica globale dell'edificio: Edificio di Classe: **G - 190,59 kWh/m² anno**
ID: 460848

Note: Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto il 26/07/2017, inviato in data 26/07/2017 all'Assessorato Regionale dell'Energia - Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 2 - PA

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**
7.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
7.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
7.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

7.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (Attiva) iscritta in data 21/11/2006 ai nn. 30540/7394 presso l'agenzia delle entrate di Agrigento – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, a garanzia del mutuo fondiario del notaio Xxxxxxx di Agrigento, del giorno 14/11/2006 n.118573, rep. 25987, a favore della Banca XxxxxxxSocietà per Azioni con sede in Padova, contro Xxxxxxx.

importo ipoteca: € 110.000,00

importo capitale: € 55.000,00

7.2.8. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 10/12/2013 trascritto il 14/01/2014 ai nn° 549/485 a favore della Banca XxxxxxxSPA corrente in Siena e contro Xxxxxxx nato a Agrigento il 27/03/1984, che grava sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata immobiliare.

7.2.9 Altre trascrizioni: **Nessuna**

7.2.10 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

7.3. Conformità urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 27 del 19.06.1993;

7.4. Conformità catastale: Nessuna difformità

Planimetria catastale, dichiarazione prot. n. T312676 del 10/07/2017,

Note: La planimetria depositata agli atti catastali risulta conforme alla planimetria dell'appartamento.

Intestati al C.E. comune di Palma di Montechiaro:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	Xxxxxxx nato a Agrigento il 27/03/1984	XXXXXXX	Proprietà per 1000/1000

Identificativi al C.E.: COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	453	1	1		A/4	3	5 vani	€ 232,41

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

8.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00

8.2. Spese straordinarie di gestione immobile,
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

8.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; € 0,00

8.4. Dotazioni condominiali:

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

E' 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.

8.5. Vincoli condominiali:
NESSUNO.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuali proprietari:

<i>Proprietari:</i>			
n.	<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
1	Xxxxxxx nato a Agrigento il 27/03/1984	xxxxxxx	Proprietà per 1000/1000

Note: pervenuto al debitore con atto di compravendita del 14/11/2006 ai rogiti del notaio Xxxxxxx, repertorio n. 25986, da potere dei Sigg. Xxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il 09/05/1907. Trascritto il 21/11/2006 NN.30529/20665.

9.2. Precedenti proprietari:

<i>Proprietari:</i>			
n.	<i>Intestazione</i>	<i>Codice fiscale</i>	<i>quota</i>
1	Xxxxxxx , nato a Palma di M. il 09/05/1907	xxxxxxx	Proprietà per 1/3
2	Xxxxxxx nata a Palma di M. il 05/11/1919	xxxxxxx	Proprietà per 2/3

Note: pervenuto al Sig. Xxxxxxx per Successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxx deceduto il 21-08-1993, denuncia di successione registrata presso l'ufficio registro di Licata al n. 256/151 di rep. del 07/07/2006, trascritta il 19-09-2006 ai n. 24547/16586, con la quale l'eredità e quindi la quota di 167/1000 dell'unità immobiliare in oggetto.

Risulta trascritta presso l'Agenzia delle entrate, ufficio provinciale di Agrigento, Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 14-04-2014 ai nn. 6230/4811 in relazione all'atto Notaio Xxxxxxx n. 118572 di rep. del 14-11-2006, per la quota di 1/3.

Pervenuto alla Sig. Xxxxxxx per Successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxx deceduta il 22-11-2005, denuncia di successione registrata presso l'ufficio registro di Licata al n. 247/151 di rep. del 07/07/2006, trascritta il 19-09-2006 ai n. 24548/16587, con la quale l'eredità e quindi la quota di 833/1000 dell'unità immobiliare in oggetto.

Risulta trascritta presso l'Agenzia delle entrate, ufficio provinciale di Agrigento, Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 14-04-2014 ai nn. 6232/4812 in relazione all'atto Notaio Xxxxxxx n. 118572 di rep. del 14-11-2006, per la quota di 2/3.

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

9.3. Precedenti proprietari:

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	XXXXXXXXXXXXX, nato a Palma di M. il 27/05/1910	XXXXXXXXXXXXX	Proprietà per ½
2	XXXXXXXXXXXXX nata a Palma di M. il 25/12/1914	XXXXXXXXXXXXX	Proprietà per ½

Note: pervenuto al Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxx con atto di compravendita del 05/10/1958 ai rogiti del notaio xxxxxx, repertorio n. 2465, da potere dei Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il 28/04/1988, xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il 29/05/1880, xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il 27/03/1923 e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Palma di M. il 28/02/1920, vendevano il terreno censito al foglio 9 particella 240/N. Trascritto il 10/11/1958 al n. 16097, per la quota di ½ ciascuno.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare è costituita da tre piani fuori terra di mq 41 circa cadauno, distribuita secondo i seguenti ambienti: ingresso, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra, oltre al vano scala, una camera da letto al secondo piano ed un unico vano allo stato grezzo al terzo, con balconi che si affacciano sia su Via Cangiamila. La copertura del fabbricato, è costituita da una copertura ad una falda in eternit. Dal sopralluogo effettuato in data 12-04-2017 il sottoscritto esperto essendo impossibilitato ad accedere all'interno del fabbricato perché dichiarato inagibile dal Comune di Palma di Montechiaro ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'esterno, limitandosi a fotografare l'interno del piano terra dalla strada. Considerate le dimensioni modeste del fabbricato il sottoscritto ha ritenuto di poter effettuare una stima tramite le piante catastali in possesso e dalla descrizione delle relazioni tecniche effettuati dall'ufficio tecnico comunale per la dichiarazione di inagibilità. Bisogna evidenziare, come mostrano le foto dell'esterno del fabbricato e per come si evince dalle relazione di sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale del 01-10-2015, che all'angolo destro della parete ovest insiste una vistosa lesione da soffitto a pavimento, quest'ultima prosegue fino al piano secondo in maniera molto più accentuata. Una altra lesione vistosa è sulla parete che prospetta con la via Cangiamila che parte dal soffitto e scarica nello stipite dell'infisso.

Confini:

est	altra U.I.U.
sud	Via Cangiamila
ovest	altra U.I.U.
nord	altra U.I.U.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di 3,00 mt per piano.

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato ricade - Zona B1 -Completamento dei tessuti esistenti, P.R.G. vigente del Comune di Palma di Montechiaro.

Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato risulta essere stato costruito con Concessione edilizia in sanatoria n. 27 del 19-06-1993 - pratica edilizia n. 16/88, del comune di Palma di Montechiaro. Su richiesta del sottoscritto in merito all'accesso agli atti con estrazione di copie degli elaborati grafici di progetto e della concessione edilizia in oggetto, il Dirigente del settore urbanistica del Comune di Agrigento rilasciava copia del suddetto provvedimento con allegati gli elaborati grafici del fabbricato. Il sottoscritto arch. Andrea Marrali esaminati gli elaborati grafici architettonici agli atti per verificare la conformità edilizio-urbanistico, ha riscontrato che nel prospetto principale non risulta la finestra in corrispondenza del vano scala, così come appurato dallo stesso nella situazione dei luoghi in sede di sopralluogo. Per sanare tale difformità è possibile presentare progetto di modifica al prospetto in sanatoria ordinaria i sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 corredata dal deposito presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento dei calcoli strutturali. Tale difformità è sanabile in quanto non c'è aumento di superficie e volumetria e non rappresenta un limite alla commerciabilità del bene.

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Tali modifiche sono state eseguite senza alcun titolo autorizzativo. Si segnala che le predette variazioni del prospetto, seppure non determinando incidenza ai fini della valutazione del bene, costituiscono una difformità edilizia da regolarizzare ai sensi della normativa edilizia vigente ma non influiscono sulla commerciabilità del bene. I relativi costi ammontano a euro 2400,00 (comprensivi di sanzione, diritti di segreteria, costo di costruzione e compenso per progetto).

Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura delle): tipologia: muratura continue., materiale: cemento armato.

Note: le informazioni sopra riportate si basano sul giudizio generale delle strutture di elevazione, non specifiche sulle fondazioni in quanto non ispezionabili.

Opere verticali (strutture delle): materiale: MURATURA e c.a., condizioni: DISCRETE.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 12/04/2017 e dai documenti tratti dall'ufficio tecnico comunale.

Solai (strutture dei) tipologia: Travi TIPO Varese con travetti in traliccio di ferro e laterizi, condizioni: DISCRETE.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 12/04/2017 e dai documenti tratti dall'ufficio tecnico comunale..

Copertura (struttura della): tipologia: TETTO A FALDA, materiale: travi in legno uso trieste e manto in eternit, condizioni: MODESTE.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta del tetto in sede di sopralluogo effettuato in data 12/04/2017 e dai documenti tratti dall'ufficio tecnico comunale..

Scale (struttura delle): tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: PIASTRELLE, ubicazione: INTERNA, servoscala: non presente, condizioni: DISCRETE

Note: Le informazioni si basano sulla visione diretta delle rampe delle scale in sede di sopralluogo effettuato in data 12/04/2017 e dai documenti tratti dall'ufficio tecnico comunale..

Balconi: (struttura dei): tipologia: A SBALZO, materiale: calcestruzzo armato e laterizi; rivestimenti: lastre di marmo, piastrelle in ceramica, condizioni: DISCRETE.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei balconi in sede di sopralluogo effettuato in data 12/04/2017.

Componenti edilizie:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc e legno, protezione: persiane, materiale protezione: pvc e legno, condizioni: DISCRETE.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: BUONE.

Manto di copertura: materiale: eternit, coibentazione: assente, condizioni: INSUFFICIENTI.

Pareti esterne: materiale: muratura in conci di tufo, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco grezzo, condizioni: MODESTE.

Pavimentazione Interna: materiale: in gres, condizioni: BUONE.

Portone di ingresso: tipologia: due ante a due battenti, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: SUFFICIENTE.

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, a norma ENPI, condizioni: SUFFICIENTI. <i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i>
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: SUFFICIENTE. <i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i>
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale. <i>Note: il fabbricato è posto in una zona dotata di condutture fognarie comunali.</i>
Accessori dell'appartamento:	Nessuno

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 **1450,00** e **2150** €/mq considerate le caratteristiche buone rifiniture interne dell'appartamento.

SI ADOTTA IL VALORE

€ 500,00

€/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

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Ottime	1,00	0,95
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
Caratteristiche ambientali estrinseche	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,05	0,95
Buone	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,9	

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	0,90
-------------------------------------	-------------

Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,20
Zona tra periferia e centro	1,2	
Zona centrale	1,4	
Zona degradata	0,9	

Caratteristiche tipologiche	Parametri	Coefficiente applicato
Villa	2	1,05
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,8	

Caratteristiche di vetusta	Parametri	Coefficiente applicato
Fabbricato ≥ ad anni 6	1	0,70
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	56	
Anno di costruzione 1959		
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,7	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	0,88
--	-------------

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,80
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	

Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,90

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Medie	0,95
Scadenti	0,9

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	0,72
--	-------------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	0,90
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	0,88
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	0,72

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:	0,5731
--	---------------

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

Euro	coefficiente	€ 286,5618
500,00	0,5731	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	86,0000	100%	86,0000
Superficie non residenziale (balconi)	11,0000	25%	2,7500
Superficie commerciale	97,0000		88,7500

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 9836

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

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Destinazione	Sup. equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
Abitazione	88,7500	€ 286,5618	€ 142.222,50
- Valore corpo:			€ 142.222,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:	1000/1000	in c.t.	€ 142.222,50
			€ 142.000,00

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.

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra €/mq 1,2 e 1,6, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone di €/mq 1,4. 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
88,7500		1,2	1,6
	in c.t.	107,0000	142,0000
	media	€ 124,5000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 1.494,0000	

$$R . N. = R. L. - (I + Q + S)$$

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:

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

--

Imposte	I = imposte = IMU + TASI	6%	€ 89,6400
----------------	---------------------------------	-----------	------------------

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)

Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1% RL	1%	€ 14,9400
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 7,4700
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 44,8200

Sommando le spese			€ 156,8700
R.N.			€ 1.337,0000
Spese	0		€ 1.337,0000
Va	3,93%		€ 34.025,5510
Vt	Vt = (Vs + Va) / 2		€ 88.012,7755

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%	13.201,92
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	5%	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico		

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

dell'acquirente:		
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:		
Altre Spese:		

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.:

€ 65.000,00

A questi si detraggono il costo del consolidamento strutturale per le lesioni che interessano il fabbricato in oggetto come la sarcitura di lesioni in muratura e il sistema di rinforzo per sollecitazioni a taglio e flessione di elementi in muratura fornito e posto in opera.

A tal fine sono stati utilizzati le analisi dei prezzi ed i valori espressi da pubblicazioni specializzate del settore debitamente aggiornati e comparati all'intervento di trasformazione in commerciale da effettuarsi sul fabbricato in oggetto. Si è individuato il costo per i lavori di consolidamento strutturale mediante confronto diretto con interventi simili, esprimendo il costo in €/mq di superficie lorda. Da indagini assunte presso imprese del settore, si ritiene congruo assumere un costo unitario dei lavori pari a € /mq 600,00 al ml per lesione, da cui si ottiene : €/mq. 600,00 x mq. 7,40 = €. 4.440,00

VALORE FINALE: € 65.000,00 - € 4.440,00 = € 60.560,00

A quest'importo vanno detratti ulteriori euro 2.400,00 per regolarizzare la modifica del prospetto eseguita senza le necessarie autorizzazioni.

Pertanto si assegna all'immobile costituito da piano terra,

primo e secondo piano il valore di € 58.160,00.

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

Allegato 1 INDIVIDUAZIONE RESIDENZE

Comune di Palma di Montechiaro (AG) - Servizi Demografi
1.1 - certificato di residenza di Xxxxxxx del 21/12/2016;

Allegato 2 COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO

2.1.1 - Comunicazione sopralluogo del 09/02/2017, inviata a Xxxxxxx ;
2.1.2 - Comunicazione sopralluogo del 09/02/2017, inviata a xxxx ;
2.1.3 - Comunicazione sopralluogo del 12/04/2017, inviata a Xxxxxxx t;
2.1.4 - Comunicazione sopralluogo del 12/04/2017, inviata a xxxxx;

Allegato 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO

3.1 - Verbale di sopralluogo del 09/02/2017;
3.2 - Verbale di sopralluogo del 12/04/2017;

Allegato 4 TITOLI DI PROPRIETA'

4.1 - Atto di compravendita del 14-11-2006, Notaio Xxxxxxx, n. 118572/25986 di rep. 227428;

Allegato 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

5.1 - Richiesta Dirigente U. T.C. di Palma di M. (AG) del 19/12/2016.
5.2 - Ricevuta pec del 19.12.2016.
5.3 - Concessione edilizia in sanatoria n. 27 del 19-06-1993;
5.4- Certificato di idoneità statica del 21-04-1992;
5.5- Perizia stragiudiziaria del 23-04-1992;
5.6- Relazione di sopralluogo "Fabbricato pericolante" della Protezione Civile- Ufficio tecnico del Comune di Palma di M.
5.7- Ordinanza sindacale n. 326 del 04-10-2015;

Allegato 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

6.1 - Planimetria n. T31849 del 22/01/2017.
6.2 - Visura Prot. n. AG 0001952 del 11/01/2017;
6.3- Docfa per variazione ampliamento in verticale del 19-06-2017;
6.4- Ricevuta dell'Agenzia entrate- territorio per variazione ampliamento in verticale;
6.5- Estratto di mappa catastale prot. n. T346666 del 25-07-2017
6.6 - Planimetria n. T312676 del 10/07/2017.

Allegato 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

7.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7.2 pec del 26/07/2017 da :Portale Energia Sicilia - avvenuta conclusione caricamento APE, ID 460848.

Allegato 8 ELABORATI GRAFICI

8.1 Planimetria dell'appartamento scala 1:100;
8.2- Planimetria piano terra, presente agli atti documentali del Settore urbanistica, scala 1:100;
8.3- Planimetria piano primo, presente agli atti documentali del Settore urbanistica, scala 1:100;
8.4- Planimetria piano secondo, presente agli atti documentali del Settore urbanistica, scala 1:100;
8.5- Prospetto principale, presente agli atti documentali del Settore urbanistica, scala 1:100;
8.6- Sezione A-A, presente agli atti documentali del Settore urbanistica, scala 1:100

Allegato 9 RILIEVO FOTOGRAFICO

Esperto stimatore: Arch. Andrea Marrali

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

9.1 Planimetria dell'appartamento con coni ottici.

Foto esterne:

FOTO 1 - Veduta dell'unità immobiliare, sito in Via Cangiamila 53.

FOTO 2 - Veduta del portone d'ingresso.

FOTO 3 - Veduta del prospetto laterale;

FOTO 4 - Particolare della lesione

Foto interne:

FOTO 5 - Veduta dell'ingresso a piano terra.

FOTO 5 - Veduta del soggiorno - pranzo a piano terra.

FOTO 6 - Veduta della cucina;

FOTO 7 - Veduta del wc a piano terra.