

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 103/2022 R. G. Es.

PROMOSSA DA

A

(rappresentata da **B**)

Avv. Salvatore Di Miceli

CONTRO

C

G. E.: VITALBA PIPITONE

LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN PORTO EMPEDOCLE,

VIALE LEONARDO SCIASCIA N. 25, "PALAZZINA C", P.4, DI 6,5 VANI ;

C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 673, SUB 52, CAT. A/2

AUTORIMESSA IN PORTO EMPEDOCLE, VIALE LEONARDO SCIASCIA, P. T.

C.F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 673, SUB 41, 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
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es 103/2022

PROMOSSA DA

A
(rappresentata da B)

Avv. Salvatore Di Miceli

CONTRO

C

G. E.: VITALBA PIPITONE

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	9
4.	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO	9
5.	PASSAGGI DI PROPRIETÀ	10
6.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO	11
7.	STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	11
8.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	11
9.	VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE.....	12
10.	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	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	17
14.	CERTIFICAZIONI, STATO CIVILE, ANAGRAFE, CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE	17
	ELENCO DEGLI ALLEGATI	18



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Porto Empedocle (AG), nel viale Leonardo Sciascia.

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 1/2, 1/4; 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 dell'esecutato. Difatti nell'atto di pignoramento si legge *“dichiara di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà del signor C”*. Dall'esame della documentazione reperita si evince che **“C”** ha la piena proprietaria superficaria per la quota di 1000/1000 di:

- appartamento di tipo civile sito in Porto Empedocle nel viale Leonardo Sciascia *“Palazzina C”*, P. 4, di 6,5 vani C. F. Porto Empedocle, fog. 21, part. 673, sub. 52, cat. A/2;
- autorimessa sita in Porto Empedocle, viale Leonardo Sciascia, P. T, di mq 24, C. F. Porto Empedocle, fog. 21, part. 673, sub. 41.

Atto di assegnazione a socio di cooperativa di cooperativa edilizia del 10/04/2012 Rep. 176086/27202 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento trascritto il 16/04/2012 NN. 8816/7501 da potere di **“E”**;

Convenzione edilizia del 14.04.2005 Rep. 157986 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento trascritto il 19/04/2005 ai NN. 8688/5863 a favore di **“E”** la quota dell'intero in superficie degli immobili siti in Porto Empedocle Foglio 21 Particelle 611 – 620 contro **“D”**;

Atto del 29/12/1997 Notaio Fanara sede Porto Empedocle (AG) Rep n. 1879 registrato in data – Cessione bonaria transattiva di aree Voltura n. 670.1/1998 – Pratica n. 46593 in atti dal 19/02/2001 da potere di **“F”**.

▪ **Beni pignorati**

- INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN PORTO EMPEDOCLE,
VIALE LEONARDO SCIASCIA N. 25, “PALAZZINA C”, P.4, DI 6,5 VANI ;
C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 673, SUB 52, CAT. A/2**

**AUTORIMESSA IN PORTO EMPEDOCLE, VIALE LEONARDO SCIASCIA, P. T.
C.F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 673, SUB 41, CAT. C/6**





Figura 1 – Foto satellitare.

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

<i>INTESTATI:</i>			
<i>n.</i>	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	“ C ”	<i>omissis</i>	<i>Diritti di: proprietà superficaria 1000/1000</i>
2	“ D ”	<i>omissis</i>	<i>Diritti di: proprietà per l'area 1000/1000</i>

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>
1	21	673	52
2	21	673	41





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:

<i>Est</i>	Area Condominiale
<i>Sud</i>	Viale Leonardo Sciascia
<i>Ovest</i>	Vano scala e altra U.I.U. Foglio 21 Particella 673 Sub 51
<i>Nord</i>	Area condominiale

Coerenze autorimessa:

<i>Est</i>	Foglio 21 Part. 673 Sub 42
<i>Sud</i>	Foglio 21 Part. 673 Sub 44
<i>Ovest</i>	Vano scala
<i>Nord</i>	Area Condominiale

QUESITO n. 2

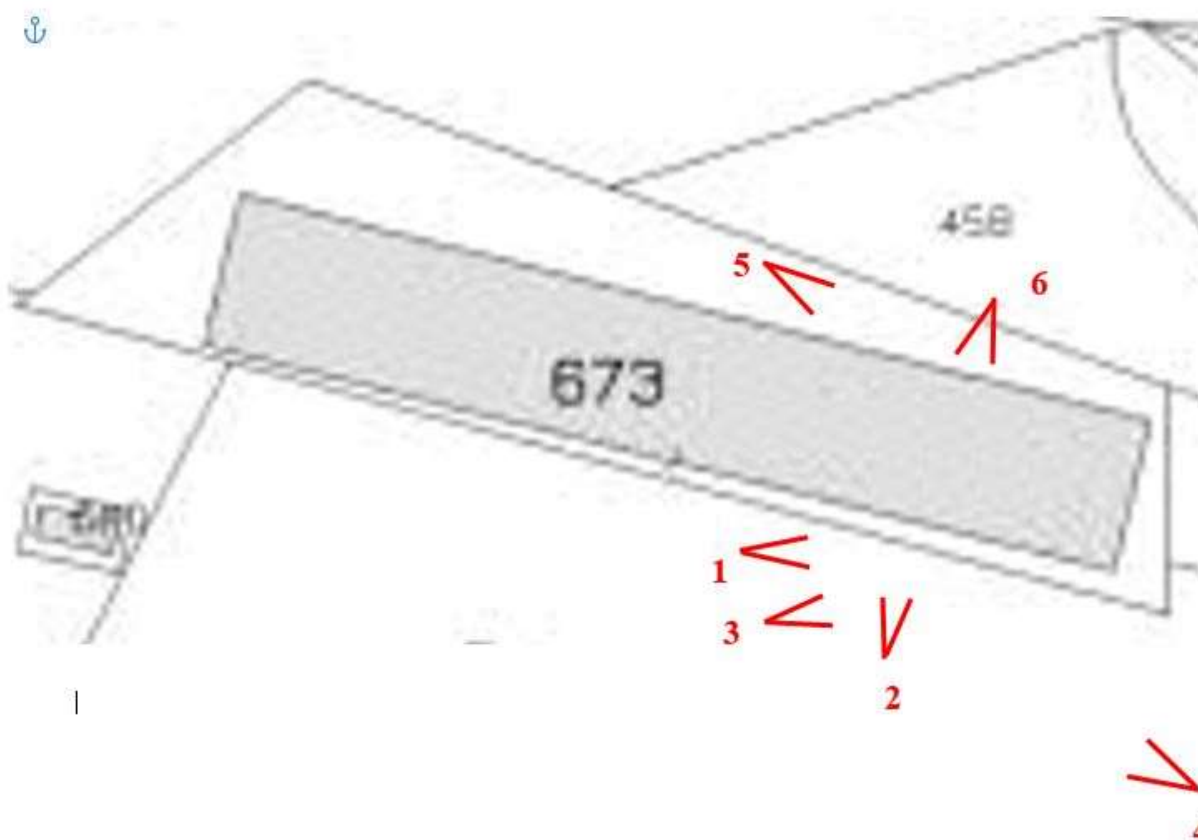
Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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 a quarto piano, con autorimessa posta a piano terra.



- ✓ **Ubicazione:** L'appartamento è ubicato nel viale Leonardo Sciascia n. 25, a quarto piano in edificio condominiale facente parte del complesso immobiliare sito in Porto Empedocle, con autorimessa posta a piano terra.
- ✓ **Pertinenze:** L'appartamento è dotato di pertinenze, 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 dal viale Leonardo Sciascia n. 25 e l'autorimessa dal viale Leonardo Sciascia n. 25 e dall'area condominiale nella parte Nord.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.





Foto 1 – Veduta dell'appartamento da viale Leonardo Sciascia



Foto 2 – Veduta del portone d'ingresso sul viale Leonardo Sciascia n. 25





Foto 3 - Veduta dal viale Leonardo Sciascia dell'appartamento a quarto piano



Foto 4 - Veduta dell'appartamento dal Viale Leonardo Sciascia





Foto 5 – Veduta dell'ingresso dell' autorimessa



Foto 6 – Veduta del portone della scala del palazzo sul retro nello spazio condominiale

✓ **Attestato di prestazione energetica:** redatto in data
Classe energetica – kWh/mq anno, ID:

N.B. Non si è potuto ad oggi redigere la Certificazione Energetica, poiché non è stato prodotto dall'esecutato il libretto impianti, necessario e da allegare alla documentazione da inviare al Catasto Energetico Sicilia.

Ove fornita si provvederà alla redazione della Certificazione ed all'integrazione nella presente relazione.



QUESITO n. 3

Procedere alla 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;

- ✓ **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 dall'allora proprietario "E", che lo aveva realizzato, al foglio 21 particella 673 sub 52 con costituzione del 08/07/2010, intestato a "D" con diritto di proprietà per l'area e ad "E" con diritto di proprietà superficario per il fabbricato.
A seguito dell'atto del 10/04/2012 del Notaio Fabio Cutaia, Rep. 176086, l'appartamento veniva intestato a "C" con diritto superficario per 1000/1000.

 - ✓ **L'autorimessa** risulta censita dall'allora proprietario "E", che l'aveva realizzata, al foglio 21 particella 673 sub 41 con costituzione del 08/07/2010, intestato a "D" con diritto di proprietà per l'area e ad "E" con diritto di proprietà superficario per il fabbricato.
A seguito dell'atto del 10/04/2012 del Notaio Fabio Cutaia, Rep. 176086, l'autorimessa veniva intestata a "C" con diritto superficario per 1000/1000.

- ✓ **Conformità catastale:** SI

QUESITO n. 4

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

- INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN PORTO EMPEDOCLE,
VIALE LEONARDO SCIASCIA N. 25, "PALAZZINA C", P.4, DI 6,5 VANI ;
C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 673, SUB 52, CAT. A/2

AUTORIMESSA IN PORTO EMPEDOCLE, VIALE LEONARDO SCIASCIA, P. T.
C.F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 673, SUB 41, CAT. C/6

PREZZO BASE: euro 81.000



QUESITO n. 5
Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuali proprietari:

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Porto Empedocle:									
n.	Intestazione			Codice fiscale			quota		
1	C			omissis			Proprietà superficiaria 1000/1000		
2	D			omissis			Proprietà per l'area 1000/1000		
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	21	673	52	1		A/2	2	6,5 vani	€ 402,84
2	21	673	41	1		C/6	2	26 m ²	€ 114,03

Note: pervenuto a "C" per Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia compravendita del 10/04/2012 del Notaio Fabio Cutaia, Rep. 176086.

5.2. Precedenti proprietari:

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Porto Empedocle:									
n.	Intestazione			Codice fiscale			quota		
1	D			omissis			Proprietà per l'area 1000/1000		
2	E			omissis			Proprietà superficiaria 1000/1000		
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	21	673	52	1		A/2	2	6,5 vani	€ 402,84
2	21	673	41	1		C/6	2	26 m ²	€ 114,03

Note: pervenuto a "E" per convenzione edilizia del 14/04/2005 Rep. 157986 notaio Fabio Cutaia sede Agrigento trascritto il 19/04/2005 ai NN. 8688/5863.

Intestati al Catasto Terreni del comune di Porto Empedocle:									
n.	Intestazione			Codice fiscale			quota		
1	D			omissis			Proprietà per l'area 1000/1000		
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	21	611							
2	21	620							

Note: pervenuto a "D" per Atto del 29/12/1997 Notaio Fanara Rep. 1879 da potere di "F", Cessione bonaria transattiva di aree Voltura n. 670.1/1998 – Pratica n. 46593 in atti dal 19/02/2000.



QUESITO n. 6

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Dalle richieste effettuate presso l'UTC di Porto Empedocle si evince che il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n.3514 del 17/08/2006 e successiva variante n. 4127 del 09/06/2010, in zona di espansione, conformemente alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.

Si rileva che a seguito delle richieste effettuate al dirigente dell'UTC del Comune di Porto Empedocle si riceveva autorizzazione per l'accesso ai documenti. Da quanto posto a visione della scrivente nulla si rinveniva sulla certificazione di abitabilità; all'uopo la scrivente provvedeva con ulteriore pec a chiedere in modo specifico il certificato di abitabilità, richiesta alla quale a tutt'oggi non è stata data risposta.

Dal titolo di proprietà del 10/04/2012 si legge, al punto 4, che alla data di stipula dello stesso il certificato di abitabilità non era stato rilasciato dal Comune di Porto Empedocle, si deduce pertanto che non sia stato rilasciato.

QUESITO n. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

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

QUESITO n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

- 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: **Atto notaio Fabio Cutaia del 21/06/2006 Rep. 165932/22552 – Atto di asservimento.**
- 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:

- Iscrizione NN. 32730/8009 del 12/12/2006, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 06/12/2006 numero di repertorio 167161 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento a favore di "G" sede Siena



... *omissis*, contro “E” sede Porto Empedocle ... *omissis*, capitale € 2.231.000,00 Totale 4.462.000,00 grava su Porto Empedocle Foglio 21 Particella 611 Particella 620.

- A margine annotazione ad iscrizione NN. 24572/2163 del 25/11/2011 derivante da frazionamento in quota del 13/03/2011 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento n. Rep. 175224/26693 nel quale i beni oggetto di esecuzione sono indicati Foglio 21 Particella 673 Subalterno 52 quota n.1 di euro 97.000,00 montante di euro 194.000,00 Foglio 21 Particella 673 Subalterno 41.

- Iscrizione NN. 11829/1502 del 31/05/2011, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24/05/2011 numero di repertorio 174547/26325 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento a favore di “G” ... *omissis* ..., contro “E” sede Porto Empedocle ... *omissis*, capitale € 70.922,92 Totale 141.845,84 durata 20 anni grava su Porto Empedocle Foglio 21 ... *omissis*... Particella 673 Sub 41 ... *omissis*... Particella 673 Sub. 52

- A margine annotazione ad iscrizione N. 1941 del 02/11/2011 derivante da erogazione a saldo

- A margine annotazione ad iscrizione N. 1943 del 02/11/2011 derivante da restrizione dei beni

- A margine annotazione ad iscrizione N. 22828/1942 del 02/11/2011 derivante da frazionamento in quota del 13/09/2011 Notaio Cutaia Fabio sede Agrigento numero di repertorio 175225/26694 ... *omissis*... Foglio 21 Particella 673 Subalterno 52 quota n.1 di euro 3.083,72 montante di euro 6.167,44 Foglio 21 Particella 673 Subalterno 41.

2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- **Atto di pignoramento** immobiliare trascrizione nn. 19309/16887 del 25/10/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 02/09/2022 numero di repertorio 1778 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO a favore di “A” Sede Napoli ... *omissis*, contro “C” grava su Porto Empedocle Foglio 21 Particella 673 Sub. 52 Particella 673 Sub. 41 (Per come scritto nella relata notarile)

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): **Assenza di certificato di abitabilità/agibilità.**

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):

- **Non sono presenti difformità.**

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

Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

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

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): **€ 700,00**



- 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 **630 €/mq** e massimo **830 €/mq**, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche pari a **730 €/mq** considerate le buone caratteristiche dell'appartamento.

SI ADOTTA IL VALORE

€ 730,00

€/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	0,95
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		0,95



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 \geq ad anni 6	1	0,96
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,74	
Fabbricato \geq di 50 anni	0,77	
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,90
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		0,90
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		0,86

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:	0,9747
--	---------------



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	€ 711,5310
730,00	0,9260	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	129,0000	100%	129,0000
Superficie non residenziale (ripostiglio – ammezzato)	0,0000	25%	0,0000
Superficie non residenziale (balconi)	8,0000	30%	2,4000
Superficie commerciale	137,0000		131,4000
Superficie non residenziale (autorimessa)	24,0000	50%	12,0000

Note: Per il calcolo della superficie 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	131,4000	€ 711,5310	€ 93.495,17
Valore corpo:			€ 93.495,17
-Valore accessori: autorimessa	12,0000	€ 711,53	€ 8.538,37
-Valore complessivo intero:	1000/1000	In c.t.	€ 102.033,55
			€ 102.000,00

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 272,46 e € 372,46 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 322,65. 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
143,4000		1,9	2,8
	in c.t.	272,4600	372,8400
	si adotta la media	€ 322,6500	
	annualità (x 12 mesi)	€ 3.871,8000	

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

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%	€ 38,7180
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 19,3590
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 116,1540

Sommando le spese			€ 174,2310
R.N.			€ 3.698,0000
Spese	0		€ 3.698,0000
Va	4%		€ 92.450,0000
Vt	$Vt = (Vs + Va) / 2$		€ 97.225,0000



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%	€ 14.583,75
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	5%	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: per richiesta certificato di abitabilità/agibilità, redazione pratica SCA		€ 2.000
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:		

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.:

€ 81.000,00

QUESITO n. 13

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

La quota superficaria pignorata risulta di 1/1 valore € 81.000,00

QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

- Residenza anagrafica dei debitori eseguiti alla data del pignoramento: **Porto Empedocle (Ag), Viale Leonardo Sciascia snc Sc. C Pi. 4**
- Residenza anagrafica dei debitori alla data attuale: **Porto Empedocle (Ag), Viale Leonardo Sciascia snc Sc. C Pi. 4**
- Stato civile dell'esecutato: **Coniugato in regime di separazione dei beni.**



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 – Mandataria
- C – Esecutato
- D – Proprietario area
- E – Precedente proprietario diritto di superficie
- F – Precedente proprietario area
- G – Mutuante

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 SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 4 - TITOLI DI PROPRIETA'
- ALLEGATO 5 - DATI URBANISTICI
- ALLEGATO 6 - DATI CATASTALI
- ALLEGATO 7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ALLEGATO 8 - ELABORATI GRAFICI
- ALLEGATO 9 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO 10 - TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO – ESECUZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE -
CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AGRIGENTO
- ALLEGATO 11 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

L' ESPERTO STIMATORE

