

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 113/2020 R. G. Es.

PROMOSSA DA

A
(rappresentata da B)

Avv. Carmen Augello

CONTRO

C

G. E.: VITALBA PIPITONE

LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)

APPARTAMENTO TIPO ECONOMICO FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN PORTO EMPEDOCLE, LOCALITÀ CIUCCAFA, NELLA VIA PIETRO NOVELLI N 21,
EX VIA L/G, AL PIANO SECONDO, ALLOGGIO N. 3, CON ACCESSO DALLA SCALA A
C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 301, SUB 23.

AUTORIMESSA A PIANO TERRA, VIA PIETRO NOVELLI N. 27
C.F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 301, SUB 9.

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.barbelo@archiworldpec.it
e-mail: arch.barbelo@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es 113/2020

PROMOSSA DA

A
(rappresentata da B)

Avv. Carmen Augello

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 | 7 |
| 4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO | 8 |
| 5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ | 9 |
| 6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO | 10 |
| 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE | 10 |
| 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE | 10 |
| 9. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE..... | 11 |
| 10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO | 11 |
| 11. INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO | 11 |
| 12. VALUTAZIONE DEL BENE | 12 |
| 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), nella Via Pietro Novelli n. 21.

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 non esiste congruità tra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e quello in titolarità dell'esecutata. Difatti nell'atto di pignoramento si legge *"dichiara di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà della signora C"*, invero dall'esame della documentazione reperita si evince che **"C"** ha la piena proprietaria superficaria per la quota di 1000/1000 di:

- appartamento di tipo economico sito in Porto Empedocle località Ciuccafa, via Pietro Novelli n. 21, ex via L/G, al piano secondo, (terza elevazione fuori terra), alloggio n. 3, con accesso dalla scala A.
C. F. Porto Empedocle, fog. 21, part. 301, sub. 23
- autorimessa a piano terra, sito in Porto Empedocle (AG) località Ciuccafa, via Pietro Novelli n. 27,
C. F. Porto Empedocle, fog. 21, part. 301, sub. 9.

Atto del Notaio Giuseppe Fanara, compravendita del 28/08/2003 Rep. 14877/5273 da potere di **"D"**, avente per oggetto la quota di 1/2 di piena proprietà (dalla lettura del titolo non si rileva alcun riferimento relativo al diritto reale poiché nel 2001 **"D"** acquista la proprietà superficaria da potere di **"E"**).

Atto del Notaio Rosario Marsala del 23/12/2000 Rep. 40346/ 17367, di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, dove **"D"** in regime di comunione legale con **"C"**, acquisiva da potere di **"E"** che li aveva realizzati.

Atto del Notaio Rosario Marsala del 29/07/1988 Rep. 14277, convenzione ai sensi della L. 22/10/1971 n. 865, Art. 35 a favore di **"E"** da potere di **"F"** del diritto superficario per la realizzazione degli edifici.

▪ **Beni pignorati**

- INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)

**APPARTAMENTO TIPO ECONOMICO FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN PORTO EMPEDOCLE, LOCALITÀ CIUCCAFA, NELLA VIA PIETRO NOVELLI N 21,
EX VIA L/G, AL PIANO SECONDO, ALLOGGIO N. 3, CON ACCESSO DALLA SCALA A
C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 301, SUB 23.**

**AUTORIMESSA A PIANO TERRA, VIA PIETRO NOVELLI N. 27
C.F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 301, SUB 9.**





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 | “ F ” | <i>omissis</i> | <i>Diritti di: da verificare</i> |
| 2 | “ E ” | <i>omissis</i> | <i>Diritti di: da verificare</i> |
| 3 | “ C ” | <i>omissis</i> | <i>Diritti di: Proprietà per 1/2</i> |

| <i>n.</i> | <i>Foglio</i> | <i>Part.</i> | <i>Sub</i> |
|-----------|---------------|--------------|------------|
| 1 | 21 | 301 | 23 |
| 2 | 21 | 301 | 9 |

Note: si rileva che l'intestazione attuale riportata in catasto risulta errata, essendo “C” proprietà del diritto Superficiario 1000/1000.





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 Particella 330 |
| Sud | Via Marinuzzi |
| Ovest | Vano scala e altra U.I.U. Foglio 21 Particella 301 Sub 24 |
| Nord | Via Pietro Novelli |

Coerenze autorimessa:

| | |
|-------|--|
| Est | Foglio 21 Particella 301 Sub 8 |
| Sud | Porticato Foglio 21 Particella 301 Sub 1 (oltre il quale trovasi Via Marinuzzi) |
| Ovest | Altra U.I.U. Foglio 21 Part. 301 Sub |
| Nord | Via Pietro Novelli |

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 economico posta a secondo piano, con autorimessa posta a piano terra.
- ✓ **Ubicazione:** L'appartamento è ubicato nella via P. Novelli n. 21, a secondo piano in edificio condominiale facente parte del complesso immobiliare sito in località Ciuccafa di 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 da via P. Novelli n. 21 e l'autorimessa da via P. Novelli n. 27.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.



Foto 1 – Veduta del prospetto nord sulla via Novelli.





Foto 2 – Veduta del portone d’ingresso sulla via Novelli n. 21



Foto 3 – Veduta dell’appartamento dalla via Marinuzzi.





Foto 4 – Veduta dell'appartamento dalla via Marinuzzi.

✓ **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 fornito dall'esecutata 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 301 sub 23 con costituzione del 15/12/1994, intestato a "F" con diritto di proprietà per l'area e ad "E" con diritto di proprietà per il fabbricato.
A seguito dell'atto del 28/08/2003 del Notaio Fanara, Rep. 14877, l'appartamento veniva intestato a "F" con diritto da verificare, ad "E" con diritto da verificare e a "C" con diritto di proprietà per 1/2.
 - ✓ **L'autorimessa** risulta censita dall'allora proprietario "E", che l'aveva realizzata, al foglio 21 particella 301 sub 9 con costituzione del 15/12/1994, intestato a "F" con diritto di proprietà per l'area e ad "E" con diritto di proprietà per il fabbricato.
A seguito dell'atto del 28/08/2003 del Notaio Fanara, Rep. 14877, l'autorimessa veniva intestata a "F" con diritto da verificare, ad "E" con diritto da verificare e a "C" con diritto di proprietà per 1/2.
- ✓ **Conformità catastale: DIFFORMITA' CATASTALE SANABILE**

Dall'esame delle visure catastali storiche dell'appartamento e dell'autorimessa si rilevano errori sia nelle intestazioni catastali, sia nella carenza di passaggi di titoli di proprietà, pertanto si riportano di seguito le corrette intestazioni con indicazione dei corretti passaggi di proprietà, uguali sia per l'appartamento che per l'autorimessa poiché trasferiti con i medesimi titoli.

L'appartamento e l'autorimessa risultano censiti dall'allora proprietario "E", che li aveva realizzati, al foglio 21 particella 301 sub 23 e sub 9, con costituzione del 15/12/1994, intestati a "F" con diritto di proprietà per l'area e ad "E" con diritto di proprietà per il fabbricato.

A seguito dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa del Notaio Rosario Marsala del 23/12/2000 Rep. 40346 gli intestatari sono "F" (per il diritto di proprietari dell'area), "D" e "C" (in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà superficiale dei beni pignorati).

Con atto del 28/08/2003 Notaio Fanara Rep. 14877, "D" trasferiva la quota di 1/2 del diritto superficiale a "C" che diveniva proprietario dell'intera quota di 1000/1000 proprietà superficiale.

QUESITO n. 4

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

- INTERA PROPRIETA' SUPERFICIARIA (QUOTA 1000/1000)

APPARTAMENTO TIPO ECONOMICO FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

**SITO IN PORTO EMPEDOCLE, LOCALITÀ CIUCCAFA, NELLA VIA PIETRO NOVELLI N 21,
EX VIA L/G, AL PIANO SECONDO, ALLOGGIO N. 3, CON ACCESSO DALLA SCALA A
C. F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 301, SUB 23.**

AUTORIMESSA A PIANO TERRA, VIA PIETRO NOVELLI N. 27

C.F. PORTO EMPEDOCLE, FOG. 21, PART. 301, SUB 9.

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:

| <i>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</i> | | | |
|---|--------------|----------------|--|
| n. | Intestazione | Codice fiscale | quota |
| 1 | F | omissis | Proprietà per l'area 1000/1000 |
| 2 | C | omissis | Proprietà per il fabbricato 1000/1000 |

| <i>Identificativi al Catasto Fabbricati</i> | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|-----|------|-------|------|--------|-------------------|----------|
| n. | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Cat. | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | 21 | 301 | 23 | 1 | | A/3 | 3 | 7 vani | € 347,06 |
| 2 | 21 | 301 | 9 | 1 | | C/6 | 1 | 25 m ² | € 102,00 |

Note: pervenuto a "C" per Atto di compravendita Notaio Giuseppe Fanara del 28/08/2003 Rep. 14877/5273.

5.2. Precedenti proprietari:

| <i>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</i> | | | |
|---|--------------|----------------|---|
| n. | Intestazione | Codice fiscale | quota |
| 1 | F | omissis | Proprietà per l'area 1000/1000 |
| 2 | C | omissis | Proprietà per il fabbricato 500/1000 |
| 3 | D | omissis | Proprietà per il fabbricato 500/1000 |

| <i>Identificativi al Catasto Fabbricati</i> | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|-----|------|-------|------|--------|-------------------|----------|
| n. | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Cat. | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | 21 | 301 | 23 | 1 | | A/3 | 3 | 7 vani | € 347,06 |
| 2 | 21 | 301 | 9 | 1 | | C/6 | 1 | 25 m ² | € 102,00 |

Note: pervenuto a "C" e "D" per Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia Notaio R. Marsala del 23/12/2000 Rep. 40346.



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, il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n.1396 del 17/07/1989 e successiva variante n. 1546 del 12/11/1991, in zona di espansione, conformemente alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.

- Non è presente certificato di abitabilità/agibilità, così per come comunicato dall'UTC del comune di Porto Empedocle con prot. n. 7357 del 13/03/2023.

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) Pendence 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 Rosario Marsala del 10/05/1989 Rep. 15628 – Asservimento di Vincoli.**
- 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. 2174/174 del 31/01/2011, ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo edilizio (atto notarile pubblico del 28/03/1991 n. rep. 21023 notaio Marsala Rosario), a favore "A" sede Torino (TO) (domicilio ipotecario eletto – non indicato), a carico di "E" sede Porto Empedocle (AG), ... *omissis*, iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 778.300,54 e per la somma complessiva pari ad Euro 2.334.901,64, gravante l'intera proprietà superficaria degli immobili in PORTO EMPEDOCLE, Contrada Ciuccafa distinti al NCEU foglio 21 mappale 301 sub 23 e sub 9 ed il terreno distinto al NCT foglio 21 mappale 69, nonché altri *omissis*.



Formalità in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 30/03/1991 al numero particolare 325.

- A margine annotamento frazionamento in quota depositato in data 28/08/2007 ai nn. 23410/1968 (atto notarile pubblico del 25/05/1995 n. rep. 30387 notaio Marsala Rosario) nel quale i beni oggetto di esecuzione risultano descritti all'unità negoziale n.3 – immobile n. 1 (foglio 21 mappale 301 sub 23) Capitale Euro 38.956,86 – Ipoteca capitale Euro 116.870,58 – immobile n. 2 (foglio 21 mappale 301 sub 9), nonché annotamenti di restrizione beni e comunicazioni Bersani – per beni omissis.

- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
- **Atto di pignoramento** immobiliare trascrizione nn. 15825/11711 del 16/10/2020, verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 25/09/2020 n. rep. 1504/2020 Tribunale di Agrigento), a favore **“A”** sede Torino (TO), a carico di **“C”**, gravante l'intera piena degli immobili in PORTO EMPEDOCLE distinti al NCEU foglio 21 mappale 301 sub 23 e sub 9. (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 abitabilità/agibilità costo € 1.500,00.**
- 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):
- **Ai fini della regolarizzazione di cui al quesito n.3 si prevede una spesa di € 500,00.**

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): **€ 200,00**
- 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 **750 €/mq** considerate le buone caratteristiche dell'appartamento.

SI ADOTTA IL VALORE

€ 750,00

€/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 | 1,05 |
| Buone | 1 | |
| Mediocri | 0,95 | |
| Scadenti | 0,9 | |

**COEFFICIENTE GLOBALE
DI ZONA**

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 | 1,05 |
| Fabb. Civile | 1,25 | |
| Fabb. Economico | 1,05 | |
| Fabb. Popolare | 0,8 | |

| Caratteristiche di vetusta | Parametri | Coefficiente applicato |
|------------------------------|-----------|------------------------|
| Fabbricato \geq ad anni 6 | 1 | 0,74 |
| 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 | | 0,78 |
|--|--|-------------|

| 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 | 1,00 |
| Medie | 0,95 | |
| Scadenti | 0,9 | |

| | | |
|--|--|-------------|
| COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE | | 0,90 |
|--|--|-------------|

| | | |
|-------------------------------------|--|-------------|
| COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA | | 1,05 |
|-------------------------------------|--|-------------|

| | | |
|--|--|-------------|
| COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO | | 0,78 |
|--|--|-------------|

| | | |
|--|--|-------------|
| COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE | | 0,90 |
|--|--|-------------|



| | |
|--|---------------|
| Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: | 0,7371 |
|--|---------------|

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 | € 552,83 |
| 750,00 | 0,7371 | |

Norme tecniche ed indici:

| Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie residenziale (vani) | 118,0000 | 100% | 118,0000 |
| Superficie non residenziale (ripostiglio ammezzato) | 0,0000 | 25% | 0,0000 |
| Superficie non residenziale (balconi) | 21,0000 | 30% | 7,0000 |
| Superficie non residenziale (autorimessa) | 25,0000 | 75% | 18,7500 |

| | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Superficie commerciale | 164,0000 | 143,7500 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|

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 | 125,0000 | € 552,83 | € 69.104,00 |
| - Valore accessori: autorimessa | 18,7500 | € 552,83 | € 10.366,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 79.470,00 |



Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 273,12 e € 373,75 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 323,44. 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 |
|------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 143,75 | 1,9 |
| | in c.t. | 273,125 | 373,75 |
| | si adotta | € 323,44 | |
| | annualità (x 12 mesi) | € 3.881,28 | |

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

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 | | € 0,000 |
| Quote | Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1% RL | 1% | € 38,81 |
| Inesigibilità | 0,50% RL | 0,50% | € 19,40 |
| Manutenzione + Ammortamento | 3% RL | 3% | € 116,43 |



| | | | |
|--------------------------|--|--|---------------------|
| Sommando le spese | | | € 174,64 |
| R.N. | | | € 3.706,64 |
| Spese | 0 | | € 3.706,64 |
| Va | 3,1% | | € 114.906,00 |
| Vt | $Vt = (Vs + Va) / 2$ | | € 97.188,00 |

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% | € 14.578,00 |
| 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 | | € 2.000,00 |
| 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 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



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 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 esegutati alla data del pignoramento: **Porto Empedocle (Ag), Via P. Novelli n. 21.**
- Residenza anagrafica dei debitori alla data attuale: **Porto Empedocle (Ag), Via P. Novelli n. 21.**
- Stato civile dell'esecutata: **Divorziata.**

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 – Esecutata
- D – Ex coniuge esegutata
- E – Cooperativa
- F – Comune



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



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Maria Elena Barbello". The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.G. DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO", "Arch. Barbello Maria Elena", "N. 1590", "Sezione A", "S.P. DE A", "Architettura".

