

TRIBUNALE CIVILE DI AGRIGENTO – UFFICIO ESECUZIONI

Esecuzione immobiliare n. 201/2010 R.G.Es.:

Banca Popolare Sant'Angelo SCPA contro [REDACTED] + 1

PERIZIA DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

(Lotto n. 1 di 3)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1. Immobili – lotto 1 di 3

Intera proprietà dei seguenti immobili:

- 1. Magazzino sito in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 7, piano terra, mq 31,00, annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, part. 189, sub 2;*
- 2. Magazzino sito in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 5, piano primo, mq 34,00, annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, part. 189, sub 3;*
- 3. Appartamento sito in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 5, piano secondo, vani 7,5, annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, part. 189, sub 5, graffata part. 195 sub 5 (ex 195 sub 3).*

1.2. Identificazione catastale:

Il magazzino, di cui al punto a) del precedente elenco, risulta annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro, Foglio 26, Particella 189, Sub 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 31 mq, Rendita € 54,43.

Il magazzino, di cui al punto b) del precedente elenco, risulta annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro, Foglio 26, Particella 189, Sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 34 mq, Rendita € 52,68.

L'appartamento, di cui al punto c) del precedente elenco, risulta annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro, Foglio 26, Particella 189, Sub 5, e Particella 195, Sub 5, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 406,71.

Tutti e tre gli immobili risultano in testa a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc.: [REDACTED], proprietario per l'intera proprietà (1000/1000).

1.3. Confini:

I due magazzini, di cui ai precedenti punti a) e b), confinano con fabbricato di cui alla particella 190 di [REDACTED] o aventi causa, con fabbricato di cui alla particella 195/6 di [REDACTED] o aventi causa, entrambe del foglio di mappa 26 del Comune di Palma di Montechiaro, e con la via Liguria.

L'appartamento di cui al punto c) confina con fabbricato di cui alla particella 190 del medesimo foglio di mappa 26 di [REDACTED] o aventi causa, e con le vie Liguria e Lazio del Comune di Palma di Montechiaro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili facenti parte del lotto 1/3 della presente procedura esecutiva sono due magazzini ed un appartamento facenti parte tutti di un unico edificio, terra/cielo, sito nel Comune di Palma di Montechiaro, via Liguria nn. 5 e 7. I due magazzini, uno posto al piano terra con funzione di garage e l'altro al primo piano con funzione di deposito con annesso un piccolo wc, costituiscono, di fatto, pertinenza esclusiva dell'appartamento che si sviluppa interamente al secondo piano.

Il sottotetto si sviluppa anch'esso per l'intera superficie dell'appartamento sottostante.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Oggetto della presente procedura esecutiva è la piena proprietà dei seguenti immobili:

- a) Magazzino sito in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 7, piano terra, mq 31,00, annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, particella. 189, sub 2;*
- b) Magazzino sito in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 5, piano primo, mq 34,00, annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, particella 189, sub 3;*
- c) Appartamento sito in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 5, piano secondo, vani 7,5, annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, particella. 189, sub 5, graffata part. 195 sub 5 (ex 195 sub 3).*

in testa a:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Gli immobili del precedente elenco sono pervenuti al sig. [REDACTED] in piena proprietà, avendoli acquisiti giusto atto di compravendita e donazione del 14/02/2002 ai rogiti del Notaio Giuseppina Comparato rep. n. 18898, trascritto il 26/02/2002 ai nn. 3479/3150, da potere di [REDACTED], nato a Palma di Montechiaro il [REDACTED], [REDACTED] nata a Palma di Montechiaro il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Palma di Montechiaro il [REDACTED].

Ai predetti danti causa, l'immobile oggetto di esecuzione era pervenuto a seguito di giusta successione ereditaria legittima apertasi il 28/11/1995 in morte del signor [REDACTED] nato a Palma di Montechiaro il [REDACTED], denuncia n. 593 volume n. 140 trascritta il 05.06.1996 ai nn. 11722/10470. infine il signor [REDACTED] era divenuto proprietario dei predetti immobili in forza di titoli antecedenti il 24/07/1957, data di impianto delle Conservatorie.

Si precisa che i cespiti b) e c) sono unità censuari edificate in sopraelevazione sull'immobile al piano terra descritto al cespite a), giusta concessione edilizia in sanatoria n. 1056 del 09/04/2003 trascritta il 07/05/2003 ai nn. 9225/8118 e nn. 88 del 13/10/2003 trascritta il 28/10/2003 ai nn. 20720/17985.

Inoltre il cespite c) è ottenuto dalla fusione delle particelle 189/5 (già 189/4) e 195/5 (già 195/3). Quest'ultima pervenuta anch'essa con il medesimo atto di compravendita e donazione sopra citato (Notaio Comparato, rep. 18898 del 14/02/2002 di cui si allega copia).

4. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto, di proprietà del sig. [REDACTED], sono in atto nel possesso e nella disponibilità dello stesso.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulla scorta dei documenti in atti e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento a carico del debitore esecutato [REDACTED], oltre a quanto riportato al successivo punto 5.2., non risultano sussistere ulteriori domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Dagli atti e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento non risulta la sussistenza di convenzioni matrimoniali.

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano a carico degli immobili pignorati atti di asservimento urbanistico.

5.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Non risulta a carico degli immobili pignorati alcuna altra limitazione d'uso.

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

5.2.1. Iscrizioni:

Dai documenti in atti e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento a carico del debitore esecutato [REDACTED] e sugli immobili pignorati di cui al lotto 1/3 della presente procedura esecutiva risulta la seguente iscrizione ipotecaria:

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 01/06/2004 ai rogiti del Notaio Giuseppina Comparato rep. n. 21572, iscritta il 09/06/2004 ai nn. 14769/2725 a favore del Banco di Sicilia spa con sede a Palermo per un ammontare di € 200.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 100.000,00 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED].

5.2.2. Pignoramenti:

Sulla scorta dei documenti in atti e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento a carico del debitore esecutato [REDACTED], e sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risulta il seguente pignoramento immobiliare:

Pignoramento del 26/11/2010, trascritto il 13/12/2010 ai nn. 27769/21375 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED], avente per oggetto i cespiti di cui ai lotti 1/3, 2/3 e 3/3 della presente procedura esecutiva.

5.2.3. Costo della cancellazione delle formalità trascritte (ipoteche e pignoramenti):

✓ ipoteca volontaria di cui al punto 5.2.1:	€ 35,00
✓ pignoramento di cui al punto 5.2.2.:	€ 262,00
	sommano: € 297,00

Il costo della cancellazione delle formalità trascritte (ipoteche e pignoramenti) è, dunque, complessivamente pari a € 297,00.

6. CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:

6.1. Conformità/difformità urbanistica:

Sulla scorta di quanto accertato e dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro si precisa che i cespiti b) e c) sono unità censuarie edificate in sopraelevazione all'immobile al piano terra descritto al cespite a), giusta concessione edilizia in

sanatoria n. 1056 del 09/04/2003, trascritta il 07/05/2003 ai nn. 9225/8118, e concessione edilizia n. 88 del 13/10/2003 trascritta il 28/10/2003 ai nn. 20720/17985, rilasciate entrambe a [REDACTED].

Relativamente al cespite c), l'appartamento posto al secondo piano era previsto nella predetta concessione edilizia con superficie ridotta, pari a quella dei piani sottostanti. L'appartamento presenta invece una superficie ben maggiore e si estende fino alla retrostante via Lazio.

Al livello del secondo piano si è dunque realizzato un ampliamento inglobando i locali dell'unità immobiliare adiacente che appartiene strutturalmente ad altro fabbricato.

L'ampliamento viene realizzato anche a livello del soprastante piano sottotetto.

Tale stato di fatto trova conferma catastale nella fusione delle particelle 189/5 (già particella 189/4) e 195/5 (già 195/3), come si evince dalle visure che si allegano alla presente relazione.

La fusione consiste appunto nell'avere di fatto unite le due entità catastali individuate dalle particelle predette in precedenza divise e costituenti due distinte entità immobiliari.

Come si evince dal confronto delle planimetrie rappresentanti lo stato attuale dei luoghi con i disegni allegati alla predetta concessione edilizia, i lavori che hanno determinato la fusione predetta sono consistiti in opere interne con demolizioni di muri e con la conseguente diversa destinazione dei vari ambienti.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C., non risulta che tale fusione sia stata assentita con la prescritta concessione edilizia.

Relativamente invece al fabbricato adiacente, il cui secondo piano è stato, come detto, oggetto dell'annessione di cui sopra, si è accertato che per lo stesso è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 251 del 18.12.1997, per un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, e la concessione edilizia n. 4 in data 07.02.2000, quest'ultima finalizzata alla realizzazione della copertura. Entrambe le due concessioni sono state rilasciate in favore di [REDACTED] e [REDACTED], genitori di [REDACTED] e precedenti proprietari.

Da quanto si desume dal R.E.C. e dallo strumento urbanistico vigente in quel Comune la fusione effettuata, non avendo comportato aumento di cubatura o di superficie utile, sarebbe stata comunque assentibile, ma soggetta a rilascio di apposita concessione edilizia.

Si precisa inoltre che, probabilmente al fine di realizzare l'ampliamento sopradescritto, nella costruzione dell'immobile di cui alla particella 189, quello con accesso dalla via Liguria, n. 5/7, le altezze dei vari piani sono state modificate rispetto a quanto previsto dalla concessione rilasciata (n. 88/2003). In particolare il piano terra che avrebbe dovuto avere un'altezza utile di

mt. 2,80, presenta invece un'altezza utile di mt 3,40; il primo piano ha un'altezza utile di mt 2,10 invece di mt 2,80 previsti; il secondo piano ha un'altezza di mt 2,90 invece di mt 2,80. Il sottotetto (altezza prevista di mt 3,00) presenta un'altezza utile di mt 3,05 in corrispondenza della scala interna e di mt 2,65 nella rimanente superficie.

L'altezza complessiva del fabbricato risulta in linea di massima analoga a quella prevista, per cui non c'è stato aumento di cubatura. Si rileva, tuttavia, che il primo piano presenta un'altezza assai ridotta (mt 2,10) che a norma del Regolamento Edilizio Comunale (art. 56) può essere ammessa solo per locali non destinati alla presenza di persone. In pratica il primo piano, destinato a soggiorno cucina secondo la previsione di progetto, può essere oggi utilizzato solo come volume tecnico e di deposito e non può trovarvi allocazione il piccolo wc annesso. Peraltro allo stato è proprio quello di deposito l'uso che si fa di detto locale (vedi documentazione fotografica allegata).

Nella costruzione dell'immobile sono state altresì realizzate altre difformità nella distribuzione e nella destinazione d'uso dei vari ambienti.

Considerato che, comunque non c'è stato un aumento di cubatura e con la predetta limitazione relativamente al locale deposito posto al primo piano ed al wc annesso, si ritiene che l'abuso commesso sia compatibile con la disciplina urbanistica oggi vigente in Palma di Montechiaro e possa quindi essere sanato invocando l'applicazione dell'art. 13 della L.R. 47/85, così come modificato dall'art. 36 della legge 380/2001 "Testo unico per l'Edilizia", con il conseguente rilascio di specifica concessione edilizia in sanatoria.

Relativamente infine al fabbricato adiacente (particella 195), il cui secondo piano è stato oggetto dell'annessione predetta, si ricorda che per lo stesso è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 251/97 per tre elevazioni fuori terra. Ciò assicura quindi l'originaria regolarità urbanistica del secondo piano.

Non così può dirsi per la copertura, pertinenza esclusiva dell'appartamento del secondo piano, per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 4/2000, che avrebbe dovuto avere l'altezza utile massima di mt 1,80 prescritta dalla Soprintendenza BB.CC.AA. e presente invece un'altezza di mt 2,65.

Tale difformità viola una precisa prescrizione esplicitamente riportata nel corpo della concessione edilizia. Si ritiene quindi che detto abuso non possa essere sanato.

Deve quindi prevedersi l'abbassamento della copertura fino a riportare l'altezza utile al colmo a mt 1,80, operazione questa che non comporta particolari difficoltà operative sotto l'aspetto strutturale in quanto la copertura è realizzata con travi in legno e onduline in eternit.

In definitiva quindi, relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile, si fa presente che per regolarizzare gli abusi e le difformità commesse debbano essere poste in essere le seguenti attività:

- Richiesta ed acquisizione di concessione edilizia in sanatoria per la differente altezza dei vari piani del fabbricato con accesso dalla via Liguria n. 5/7 (particella 189) e per la fusione delle due unità immobiliari a secondo piano con ampliamento dell'appartamento, abusi entrambi assentibili ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85, così come modificato dall'art. 36 della legge 380/2001 "Testo unico per l'Edilizia", non avendo comportato aumento di cubatura o di superficie utile e con la predetta limitazione relativamente al locale deposito posto al primo piano ed al wc annesso;
- abbassamento della copertura del fabbricato di cui alla originaria particella 195 fino a riportare l'altezza utile al colmo a mt 1,80.

6.2. Conformità/difformità catastale:

Alla presente relazione si allegano la planimetria catastale dei tre cespiti oggetto del lotto 1/3 e le planimetrie degli stessi ottenute dal rilievo fatto in fase di sopralluogo, che rappresentano lo stato attuale degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Come si evince dal confronto tra le suddette planimetrie si riscontra solo una minima differenza relativamente all'appartamento al secondo piano ed in particolare alle dimensioni del ripostiglio.

Si ritiene dunque necessaria la rettifica della planimetria catastale, il che comporta una procedura di variazione catastale.

6.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:

Come detto, è necessario apportare una minima correzione alla planimetria catastale dell'appartamento al secondo piano.

È inoltre necessario eseguire le opere e predisporre la pratica per la regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato di cui fanno parte i tre cespiti oggetto del lotto 1/3 delle presente procedura esecutiva, come già specificato al precedente paragrafo 6.1.

Si ritiene che il costo stimato di dette attività, comprensivo di oblazioni, oneri sanzionatori, costo di materiali e manodopera, competenze tecniche, nonché di ogni altro onere a qualsiasi titolo dovuto, sia il seguente:

- variazione catastale:	€ 500,00
- opere di adeguamento:	€ 10.000,00
- concessione in sanatoria:	€ <u>2.500,00</u>
Sommano:	€ 13.000,00

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammonta ad € **13.000,00**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risulta che, ad oggi, per l'immobile pignorato, oltre quelle di cui si è prima detto al precedente punto 6.1, siano state inoltrate presso il Comune di Palma di Montechiaro altre pratiche edilizie.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

8.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sussistono spese di gestione.

9. CARATTERISTICHE IMMOBILE PIGNORATO:

9.1. Descrizione immobile:

Gli immobili di cui al lotto 1/3 della presente procedura esecutiva sono due magazzini ed un appartamento facenti parte tutti di un unico edificio, terra/cielo, sito nel Comune di Palma di Montechiaro, via Liguria nn. 5 e 7.

Al piano terra, al civico n. 7, si ha il primo magazzino (sub 2) oggetto della presente procedura esecutiva. Questo presenta altezza utile di mt 3,40 ed è adibito a garage per ricovero autovetture. E' munito di saracinesca in acciaio motorizzata con radiocomando. L'accesso con l'autovettura è facilitato da uno scivolo posto all'ingresso del garage. Da questo, tramite una porta posta sulla parete nord, si accede direttamente al vano scala che unisce tutti i piani dell'immobile.

Al primo piano si ha il secondo magazzino (sub 3) oggetto della presente procedura esecutiva. Questo ambiente, la cui altezza utile è molto ridotta (mt 2,10), è ad oggi adibito a locale di deposito e sgombero, così come documentato dalle fotografie allegate alla presente relazione. Lungo la parete est sono stati ricavati due piccoli vani, uno adibito a piccolo wc, l'altro ad ulteriore ripostiglio.

Su questa parete sono presenti tre aperture finestrate, una per ogni ambiente, con infissi in alluminio preverniciato.

Salendo attraverso il vano scala, si arriva al secondo piano dove è ubicato l'appartamento in cui vive la famiglia dell'esecutato, la cui altezza utile è di mt 2,90.

L'appartamento è composto da un ingresso/salone, sala da pranzo, cucina, camera matrimoniale con annesso bagno e cabina armadio, seconda stanza da letto, bagno, lavanderia, veranda e ripostiglio (vedi pianta allegata).

Il sottotetto, cui si accede tramite le ultime due rampe della scala, si sviluppa per l'intera superficie dell'appartamento è in gran parte allo stato grezzo e presenta altezza utile variabile da mt 0,85 a mt 3,05. Nella zona cosiddetta ampliata (vedi precedente punto 6.1) l'altezza massima è di mt 2,65.

Avendo subito, come tutto l'immobile, una recentissima ristrutturazione, le condizioni in cui si trova l'appartamento sono ottime, nuovi tutti gli impianti, buone le rifiniture ed i materiali utilizzati.

Al di sopra dell'appartamento si trova un locale sottotetto, non rifinito, ad oggi non utilizzato dai proprietari.

9.2. Superfici:

Quanto suddetto è chiaramente riscontrabile sulle planimetrie allegate, sulle quali sono riportate le dimensioni dei vari piani ed ambienti.

Ai fini della stima si è determinata, adottando idonei coefficienti riduttivi (vedi tabella allegata), la superficie commerciale complessiva di tutti e tre gli immobili costituenti il lotto 1/3 della presente procedura esecutiva che è risultata pari a **mq 201,24 (Sc)**.

9.3. Caratteristiche costruttive:

<i>Struttura portante:</i>	In muratura;
<i>Solai:</i>	In latero-cemento;
<i>Intonaco esterno:</i>	In cemento con strato superficiale tipo Li Vigni;
<i>Scala:</i>	In marmo con ringhiera in alluminio preverniciato;

Appartamento

<i>Portoncino caposcala:</i>	In legno, con rivestimento esterno in ciliegio;
<i>Pavimentazioni interne:</i>	In ceramica e parquet;
<i>Balconi:</i>	Pavimentazione in ceramica con stangone perimetrale in marmo e ringhiera in acciaio verniciato;
<i>Infissi esterni:</i>	In alluminio preverniciato con persiane;

<i>Infissi interni:</i>	In legno;
<i>Intonaco interno:</i>	In malta cementizia e finitura in gesso;
<i>Dipintura:</i>	Ducotone;
<i>Rivestimenti:</i>	In ceramica fino ad un'altezza di cm 200;
<i>Sanitari:</i>	In vetrochina con rubinetteria in acciaio;
<i>Impianto elettrico:</i>	Sottotraccia con frutti in pvc;
<i>Impianto idrico:</i>	Sottotraccia con alimentazione dalla rete idrica comunale;
<i>Impianto fognante:</i>	Allacciato alla fognatura comunale;
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	Autonomo, alimentato a metano, con radiatori in alluminio;

Garage e magazzino soprastante

<i>Pavimento:</i>	In ceramica;
<i>Intonaco interno:</i>	In malta cementizia e finitura in gesso;
<i>Portone anteriore:</i>	In acciaio motorizzato;
<i>Porta interna:</i>	In legno tamburato;
<i>Infissi esterni:</i>	In alluminio preverniciato;
<i>Impianto elettrico:</i>	Sottotraccia con frutti in pvc.

Si ribadisce, infine che le condizioni di manutenzione generali del fabbricato possono considerarsi più che buone a differenza del sottotetto che risulta prevalentemente grezzo.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Criteri di stima:

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato, ed utilizzando il metodo cosiddetto “*sintetico*”, nonché il metodo “*analitico*” basato sul concetto che un bene vale per ciò che rende. Detti metodi verranno entrambi applicati al complesso degli immobili de quo. Il valore definitivo del lotto verrà poi opportunamente determinato come media dei valori ottenuti con i due metodi suddetti.

10.1.1. Metodo Sintetico:

Tale metodo consente di stabilire, all’interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente corretti attraverso “coefficienti correttivi” assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi.

Per la determinazione del valore complessivo dell’immobile si è ritenuto opportuno, sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Palma di Montechiaro, adottare il seguente parametro unitario: **€ 900,00 (Vu)** per metro quadrato di superficie commerciale ritenendo compresa in detto valore unitario anche l’incidenza del terreno condominiale di pertinenza.

Applicando tale valore alla superficie commerciale complessiva dell’intero immobile in oggetto, determinata applicando alle superfici dei vari ambienti gli opportuni coefficienti di riduzione, si ottiene:

$$Vs = Sc \times Vu = mq \ 201,24 \times 900,00 = \text{€ } 181.116,00$$

Il valore dell’intero lotto, calcolato seguendo il metodo sintetico, è dunque pari, in cifra tonda, ad **€ 181.000,00**.

10.1.2. Metodo Analitico:

Per l’applicazione di tale metodo, si parte dalla determinazione del reddito annuo lordo (RL) che potrebbe essere ricavato dalle unità immobiliari che costituiscono l’intero lotto 1/12 della presente procedura esecutiva. Esso può essere stimato, sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Palma di Montechiaro, pari ad € 7.200,00 annui, corrispondenti ad € 600,00 mensili.

Per determinare il reddito netto si devono operare le detrazioni relative ad imposte, quote e spese:

$$RN = RL - (I+Q+S)$$

con: I = imposte = I.C.I. + I.R.P.E.F..

Q = quote di affitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nel caso in esame si ha:

✓ I (Imposte):	25% RL =	€ 1.800,00
✓ Q (Quote):		
sfitto:	1,00% RL =	€ 72,00
inesigibilità:	0.50% RL =	€ 36,00
manutenzione + ammortamento:	3.00% RL =	€ 216,00
sommano:		€ 324,00

- ✓ S (Spese): nel caso in esame non si hanno spese di amministratore ed assicurazione e quindi l'importo delle spese può essere posto pari a € 200,00.

Pertanto il reddito netto risulta:

$$RN = € 7.200,00 - (1.800,00 + 324,00 + 200,00) = € 4.876,00$$

Il valore del bene si otterrà al rapporto tra reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al 2,5%:

$$Va = RN/r = € 4.876,00/0,025 = € 195.040,00$$

Il valore dell'intero lotto, calcolato seguendo il metodo analitico, è dunque pari, in cifra tonda, ad € 195.000,00.

10.1.3. Valore venale:

Essendo i valori determinati con il metodo analitico e con il metodo sintetico sufficientemente vicini fra di loro, il valore venale del complesso delle due unità immobiliari facenti parte del lotto 1/12 si ricava come media tra quelli sopra indicati:

$$V_t = (V_s + V_a) / 2 = € (181.000,00 + 195.000,00) / 2 = € 188.000,00 \text{ (diconsi euro centoottantottomila/00).}$$

10.2. Valore del lotto:

Il valore sopra determinato si riferisce, come detto all'unità immobiliare che costituisce il lotto 1/3 della presente procedura esecutiva nella sua interezza e cioè alla piena proprietà del seguente bene immobile sito in Palma di Montechiaro, via Liguria nn. 5 e 7, annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, part. 189, sub 2, sub 3 e sub 5, in testa al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], il cui valore venale risulta dunque pari a: € 188.000,00 (diconsi euro centoottantottomila/00).

10.3. Fonti di informazione:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Oneri a carico della procedura: € 35,00 + € 262,00 =	€ 297,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	€ 9.400,00
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:	<u>€ 13.000,00</u>
Sommano:	€ 22.697,00

10.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato:

Il valore del lotto costituito:

- a) *Magazzino sito in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 7, piano terra, mq 31,00, annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, particella 189, sub 2;*
- b) *Magazzino sito in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 5, piano primo, mq 34,00, annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, particella 189, sub 3;*
- c) *Appartamento sito in Palma di Montechiaro, via Liguria n. 5, piano secondo, vani 7,5, annotato al C.F. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 26, particella 189, sub 5, graffata part. 195 sub 5 (ex 195 sub 3);*

in testa a [REDACTED], nato a [REDACTED], al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, risulta dunque pari a:

$$\mathbf{Vba = € 188.000,00 - 22.697,00 = € 163.303,00}$$

pari in cifra tonda ad € 163.000,00 (diconsi euro centosessantatremila/00).

Agrigento, 28 giugno 2012

L'esperto
Ing. Francesco Buscaglia

Elenco allegati:

- 1- Inquadramento territoriale
- 2- Planimetrie quotate
- 3- Planimetrie con individuazione degli ambienti
- 4- Documentazione fotografica
- 5- Tabella dei parametri dimensionali
- 6- Certificato energetico

Documentazione

- 1- Visure Catastali
- 2- Planimetrie catastali
- 3- Concessioni Edilizie
- 4- Atti notarili
- 5- Ispezioni ipotecarie