

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 109/2013

PROMOSSA DA

Avv. [REDACTED]

C/ [REDACTED]

G. E.: Dott.ssa D. M. SPANO'

LOTTO UNICO

QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'

APPARTAMENTO A PIANO PRIMO-SECONDO IN CANICATTI' VICOLO TRENTO n. 11

C.E. FOGLIO 45, PART 319, SUB 2

MAGAZZINO DI PERTINENZA A PIANO TERRA IN CANICATTI' VICOLO TRENTO n. 9

C.E. FOGLIO 45, PART 319, SUB 1

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE



Geom. SALVATORE MICCICHE'

N.2131 dell'Albo dei Geometri di Agrigento N.290 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

Vicolo Cimara n.4: 92100 AGRIGENTO, mobile 327 0213732

pec: salvatore.micciche@geopec.it – e-mail: miccichesalvatore@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 109/2013

PROMOSSA DA

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

G. E.: Dott.ssa D. M. SPANO'

[REDACTED]

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSI' ORDINATA:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:.....	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	3
3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:.....	4
4. VERIFICA EX ART. 599 COMMA 2 C.P.C., EX ART. 498 C.P.C., 567 COMMA 2 C.P.C.	5
5. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO: LIBERO.....	6
6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA:.....	6
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	6
8. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:	7
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	10
10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	11
11. PLANIMETRIE:.....	12
12. DESTINAZIONE URBANISTICA:.....	14
13. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO:.....	14
14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	15

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750
..... Errore. Il segnalibro non è definito.



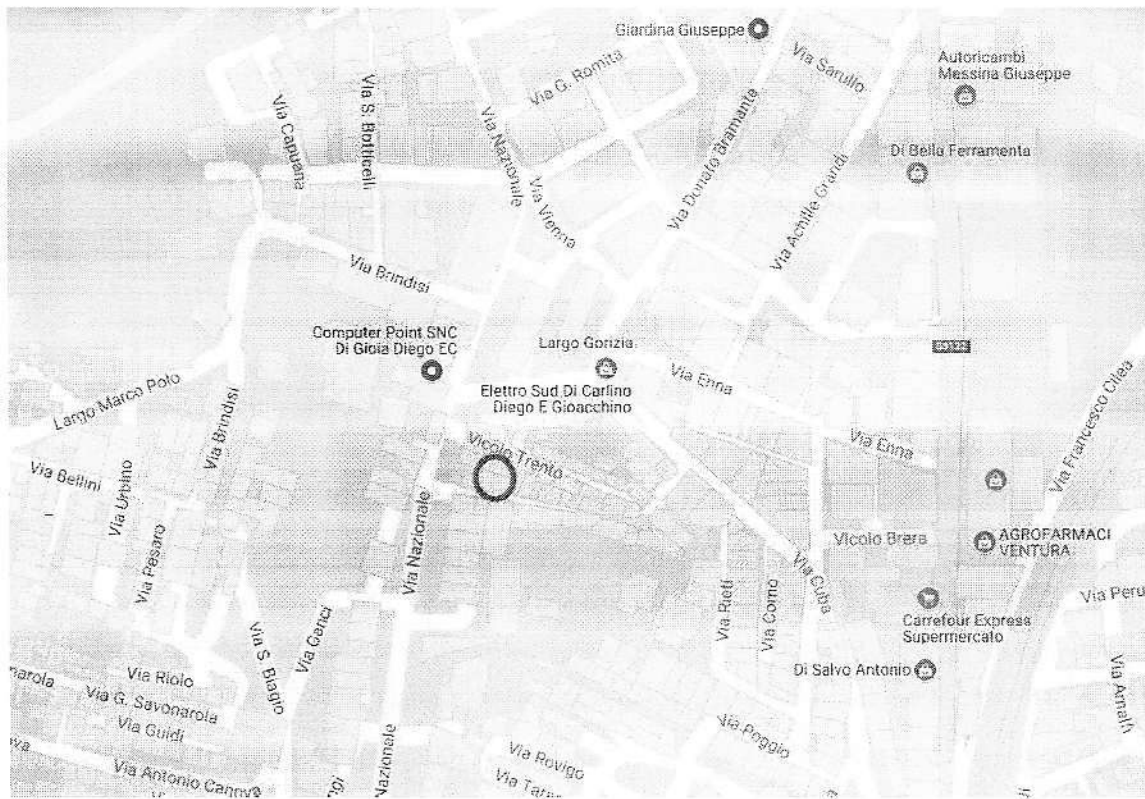


Figura 2 – Toponomastica della zona

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.1. CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CANICATTI':

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Abitazione:

n.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DEL CLASSAMENTO		
	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
1	45	319	2	1		A/3	2	6,5 vani	Tot. 154 mq. escluse aree scoperte**:149 mq	€ 245,73
Indirizzo: Vicolo Trento n. 11 piano: 1-2										

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

Magazzino di pertinenza:

n.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DEL CLASSAMENTO		
	Foglio	Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
1	45	319	1	1		C/2	3	25 mq.	Totale 31 mq.	€ 116,20
Indirizzo: Vicolo Trento n. 9 piano: T										



2.2. CONFINI:

Appartamento:

est	con la particella 430
sud	Vicolo Trento
ovest	con la particella 189
nord	con la particella 319

Magazzino:

est	con la particella 430
sud	Vicolo Trento
ovest	con la particella 189
nord	con la particella 319

2.3. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI INDICATA NEL PIGNORAMENTO:

La descrizione riguardo agli identificativi catastali dei beni forniti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/06/2013 Rep. 1489, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Agrigento – Conservatoria dei RR.II. il 04/10/2013 [REDACTED] sono conformi con i dati depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

N.B. Si rileva che nell'atto di pignoramento i dati catastali indicati segnatamente:

Particelle Graffate

Foglio 45, Particella 319 sub 2;

Foglio 45, Particella 320 sub 1;

Foglio 45, Particella 321 sub 1;

l'Agenzia delle Entrate, a seguito di variazione del 10/06/2016 prot. n. AG0090535 in atti dal 10/06/2016 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N.38365.1/2016) venivano soppresse le sopra citate particelle 320 e 321 per assegnare l'unico identificativo con la particella 319 (vedi visura storica).

I dati catastali a suo tempo indicati nell'atto di pignoramento risultano idonei alla corretta individuazione dei beni immobili [REDACTED] pignoramento.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:

3.1. APPARTAMENTO:

a piano primo e secondo di una fabbricato sito in Canicattì nel vicolo Trento n. 11, con scala di ingresso esclusiva, è costituito da un soggiorno, una cucina, due wc e due camere e veranda. Altezza utile interna mt. 2,90. Superficie utile dell'appartamento mq. 114,66. Superficie balconi mq. 12,97. Superficie commerciale mq. 155,05. [REDACTED]

3.2. MAGAZZINO:

a piano terra dell'edificio sito in Canicattì vicolo Trento n. 9, costituito da un vano e un piccolo wc. Altezza utile interna mt. 2,58. Si presenta con ingresso carrabile.



3.3. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3.4. CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE:

aree agricole. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,05).

3.5. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA:

negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), scuola elementare (buono), ufficio poste italiane (buono), bar (buono), cimitero (buono).

4. VERIFICA EX ART. 599 COMMA 2 C.P.C., EX ART. 498 C.P.C., 567 COMMA 2 C.P.C.

4.1. VERIFICA EX ART. 599 comma 2 C.P.C.

nella procedura esecutiva 109/2013 il solo comproprietario dell'immobile è solo l'esecutato sig.:

[REDACTED]

Note: Pertanto non vi è notifica ad altri comproprietari.

4.2. VERIFICA EX ART. 498 C.P.C.

Dagli atti del fascicolo telematico non risulta notifica di avviso ex art. 498 c.p.c.

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

4.3.1. Procedimento esecutivo:

trae origine da un credito totale di € 34.127,92, 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 [REDACTED]

4.3.2. Contratto di mutuo:

del 21/10/2004 in Agrigento ai rogiti Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] registrato in Agrigento il 23/10/2004 ai nn. [REDACTED]

4.3.3. Garanzia:

del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte il signor [REDACTED] ha concesso a [REDACTED] di iscrivere ipoteca volontaria accesa in data 21/10/2004 rogiti Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] registrato in Agrigento il 23/10/2004 ai nn. [REDACTED] presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento - Servizio Pubblicità Immobiliare, sui beni immobili oggetto di pignoramento.



4.3.4. Notifica:

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

4.3.5. Pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Agrigento il 03/06/2013 Rep. 1489.

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/10/2013 ai nn. [REDACTED]

4.3.6. Istanza di vendita:

deposito telematico del 20/09/2013.

4.3.7. Documentazione ipotecaria e catastale:

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998 redatta dal Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (ME), attestante le risultanze della storia del dominio ventennale degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare è stata depositata telematicamente in data 20/09/2013.

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

5. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO: LIBERO

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed utilizzato come abitazione principale dal Sig. [REDACTED] (esecutato).

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Classe energetica globale dell'edificio: Edificio di Classe: **G - 114,14 kWh/m² anno**
ID: 471861

*Note: Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto il 22/09/2017, inviato tramite pec in data 24/09/2017 all'Assessorato Regionale dell'Energia - Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 2 - P.A. Immobile sito nella : Provincia di Agrigento - Comune di Canicatti, Foglio 45, Particella 319, sub 2.
Tipologia: passaggio di proprietà.*

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

- Iscrizioni:

7.2.1. **Iscrizione ipoteca volontaria** (Attiva) trascrizione del 23/10/2004 NN. [redacted]
nascente da concessione a garanzia di mutuo del 21/10/2004 ai rogiti del notaio [redacted]
[redacted] repertorio n. [redacted] a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] nato [redacted]

importo ipoteca: € 78.000,00 [redacted]

importo capitale: € 52.000,00

Pagamento: la durata totale del mutuo è pari a 180 rate.

7.2.2. **Iscrizione ipoteca legale** (Nessuna)

7.3. Pignoramenti:

7.3.1. Procedura esecutiva 109/2013:

Atto di pignoramento immobiliare del 03/06/2013 Rep. n. 1489, trascritto presso l'Ufficio del Territorio ex Conservatoria dei RR. II. di Agrigento, il 04/10/2013 ai nn. [redacted] a favore di [redacted] con sede in MILANO contro [redacted] che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

7.4. Altre trascrizioni: (Nessuna)

7.5. Altre limitazioni d'uso: (Nessuna) [redacted]

7.6. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: (Nessuna)

8. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

8.1. Conformità Urbanistica- edilizia:

8.1.1. Conformità Urbanistica: Rilevata difformità

Dal punto di vista urbanistico, all'immobile che inizialmente era costituito da un piano terra e primo è stato con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 8142 del 05/08/1968, Pratica n. 330 del 1968 concesso dal Sindaco del Comune di Canicattì "la sopraelevazione di un vano ed accessori con terrazzo al secondo piano".

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/11/2016, si è accertato che il terrazzo posto al piano secondo è stato coperto con una struttura in legno.

Di tale struttura nessun atto autorizzativo risulta essere stato rilasciato dal Comune di Canicattì, pertanto di tale struttura se ne prevede la demolizione al fine di riportare il fabbricato alle condizioni dello stato degli elaborati assentiti con il nulla osta prot. n. 8142 del 05/08/1968. *Le somme necessarie per il ripristino saranno detratte dal valore dell'immobile.*



8.1.2.Certificato di Abitabilità:

Non risulta essere stato rilasciato dal Comune di Canicattì alcun Certificato di Abitabilità dell'appartamento e di agibilità del magazzino di pertinenza

8.1.3.Conformità Edilizia: Difformità rilevata

La difformità consiste nella copertura del terrazzo posto al piano secondo con struttura in legno, di cui se ne prevede lo smontaggio il cui importo necessario verrà detratto dal valore dell'immobile.

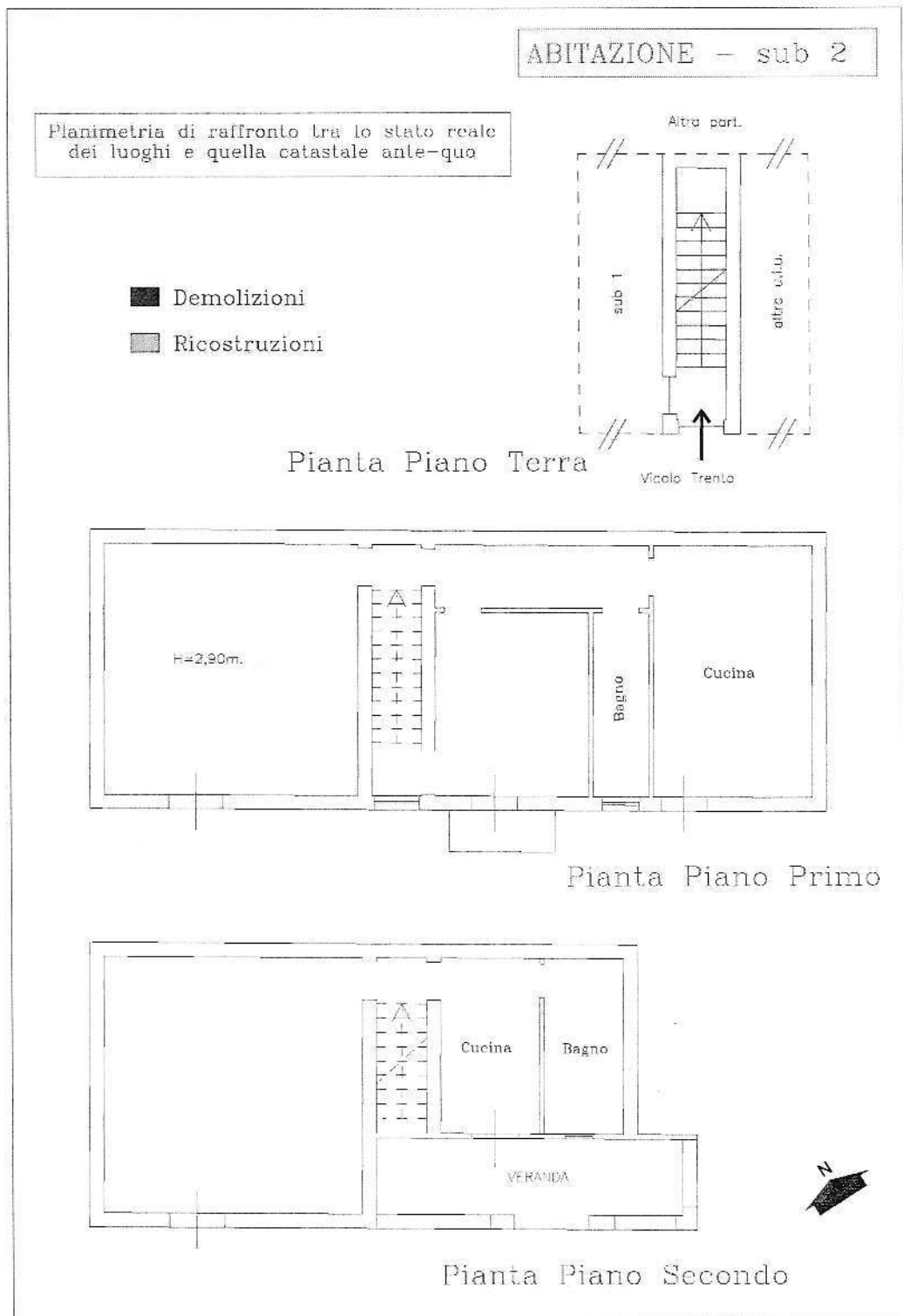
8.2.Conformità Catastale: Nessuna difformità

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo il sottoscritto esperto ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni per quando riguarda l'abitazione mentre per il magazzino di pertinenza non risultava in atti la planimetria catastale.



Le differenze rilevate sono visibili nella planimetria che segue:

8.2.1. Appartamento:



Pertanto, in adempimento all'incarico assegnato, relativamente all'aggiornamento della situazione catastale e alla predisposizione delle schede mancanti o difformi, lo scrivente ha redatto le nuove planimetrie e le relative pratiche DOCFA presentate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Agrigento.

Planimetria catastale del magazzino di pertinenza, dichiarazione prot. n. AG100178 del 21/09/2017;

Planimetria catastale dell'appartamento, dichiarazione prot. n. AG100211 del 21/09/2017;

Note: Le planimetrie depositate agli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - C.F. dell'appartamento e del magazzino di pertinenza sono conformi allo stato dei luoghi.

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	CONDIZIONE REALI
1			Proprietà per 1/1

Abitazione:

n.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DEL CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
1	45	319	2	1		A/3	2	6,5 vani	Tot. 154 mq. escluse aree scoperte**:149 mq	€ 245,73

Indirizzo: Vicolo Trento n. 11 piano: 1,2

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenti e comunicanti, e non comunicanti" (cfr. Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate 20 marzo 2013)

Magazzino di pertinenza:

n.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DEL CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
1	45	319	1	1		C/2	3	25 mq.	Totale 31 mq.	€ 116,20

Indirizzo: Vicolo Trento n. 9 piano: T

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

9.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; € 0,00
Alla data del sopralluogo dello scrivente, non esiste condominio.

9.4. Dotazioni condominiali:

Note: 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.

9.5. Vincoli condominiali: Nessuno



10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

10.1. Attuale proprietario:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1
	[REDACTED]	[REDACTED]	

Note: pervenuto al debitore con atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 21/10/2004, Rep. [REDACTED] registrato a Agrigento Proprietario dal 21/10/2004 ad oggi.

10.2. Precedenti proprietari:

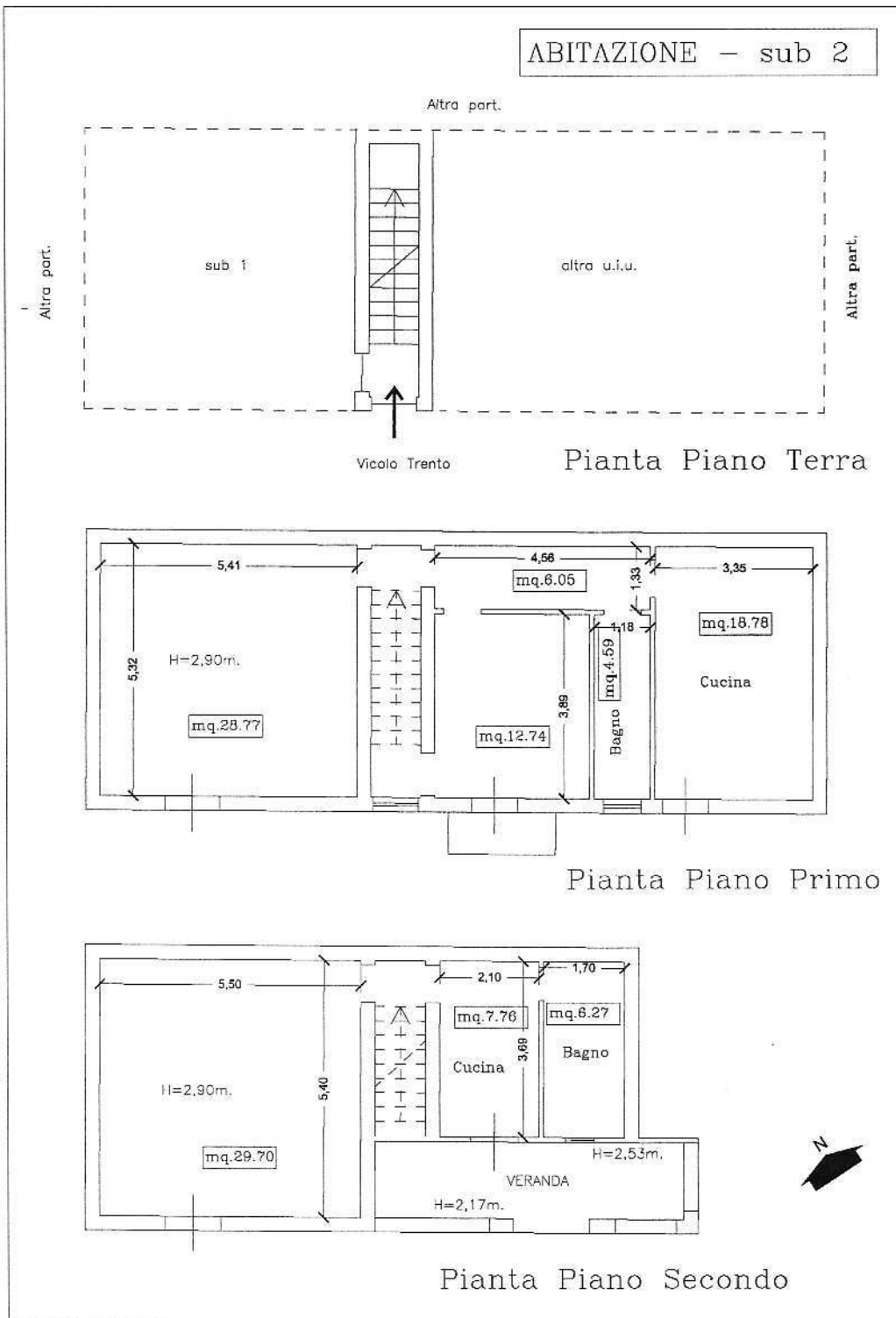
INTESTATI:		
DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2

Note: pervenuto con atto di vendita del notaio [REDACTED] del 28/08/1967, trascritto il 01/09/1967 ai NN. [REDACTED] da potere di [REDACTED] Proprietari dal 28/08/1967 al 21/10/2004.

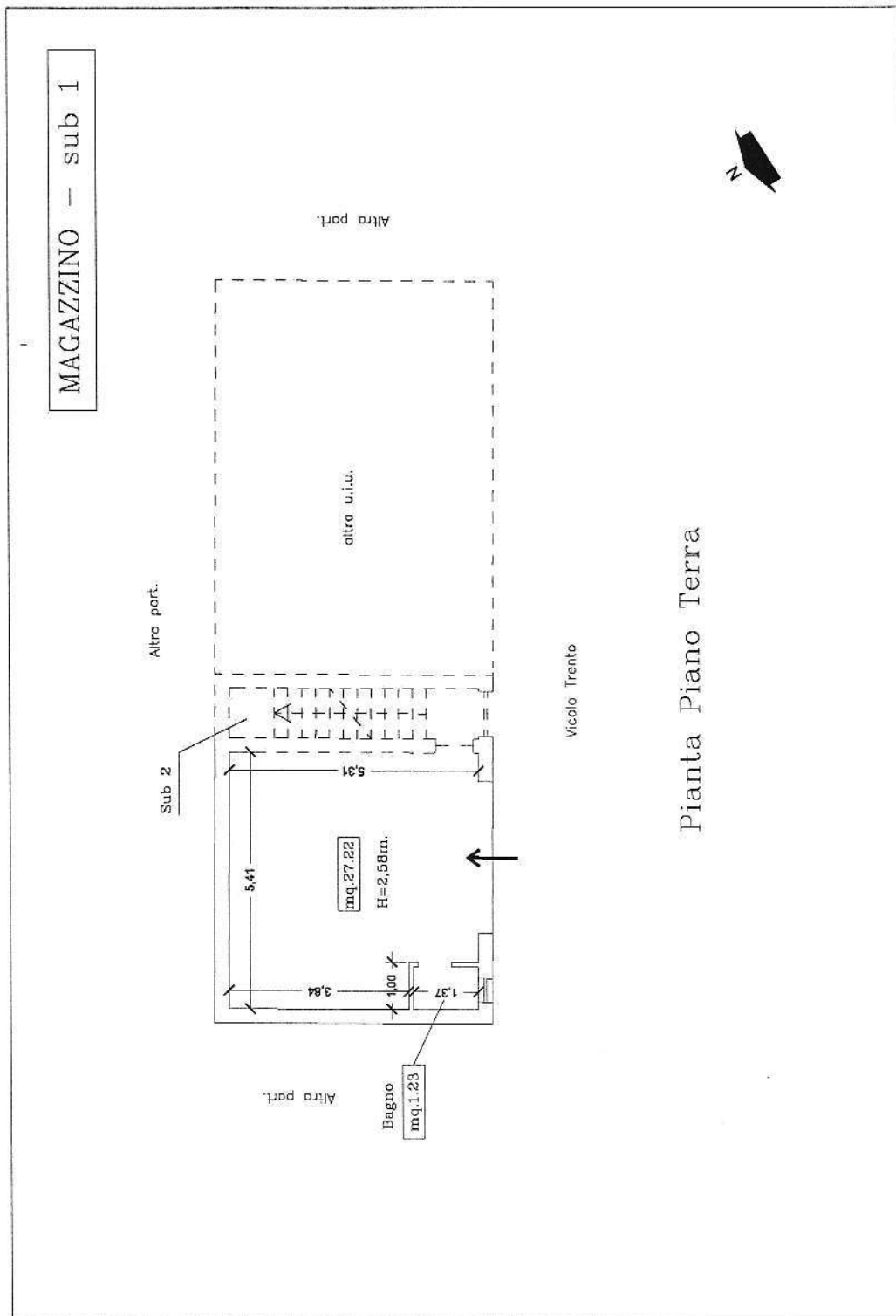


11. PLANIMETRIE:

11.1. Planimetria dell'appartamento



11.2 Planimetria del magazzino di pertinenza



12. DESTINAZIONE URBANISTICA:

COMUNE DI CANICATTI' – Norme tecniche d'Attuazione.

L'immobile ricade nella Zona "B0" area urbana centrale di cui all'art.16 delle Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Canicatti del 14/02/2008.

13. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO:

Caratteristiche strutturali:

- Solai** (strutture dei) tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: BUONA.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai effettuata in sede di sopralluogo effettuato in data 09/11/2016.
- Opere verticali** (strutture delle): materiale: Struttura in muratura condizioni: BUONE.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei luoghi effettuata in sede di sopralluogo effettuato in data 09/11/2016.
- Copertura** (struttura della): tipologia: Copertura a falde e terrazzo praticabile: BUONE.
- Scale** (struttura delle): tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: MARMO,
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della scala effettuata in sede di sopralluogo effettuato in data 09/11/2016.
- Balconi:** (struttura dei): tipologia: A SBALZO, materiale: ferro a doppio T e soglia di marmo BUONA.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei balconi in sede di sopralluogo effettuato in data 09/11/2016.

Componenti edilizie:

- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio preverniciato, protezione: avvolgibile, materiale protezione: plastica, condizioni: BUONE.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: BUONE.
- Manto di copertura:** materiale: a falde, condizioni: BUONE.
- Pareti esterne:** materiale: muratura in conci di tufo, coibentazione: assente, rivestimento: al rustico, condizioni: SCARSE.
- Pavimentazione Interna:** materiale: in ceramica monocottura, condizioni: BUONE.
- Portone di ingresso:** tipologia: a doppia anta unica a battente, materiale: legno, condizioni: BUONE.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione 220W, condizioni: BUONE.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: BUONE.
- Fognatura:** tipologia: allacciato alla rete fognaria pubblica.

Accessori dell'appartamento:

Magazzino di pertinenza: condizioni: BUONE.



STIMA

14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

14.1. Fonti di informazione

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

14.2. Criteri di valutazione

- 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 400,00 e 540,00 €/mq considerate le caratteristiche buone rifiniture interne dell'appartamento, si attribuisce il valore iniziale di 400,00 €/mq.

SI ADOTTA IL VALORE	€ 470,00	€/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	1,20
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 \geq ad anni 5	1	0,74
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,95	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,74	
Fabbricato \geq di 50 anni	0,77	
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,93
Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,90
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	



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

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

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		0,95
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,93
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		0,90
Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		0,7972

Euro	coefficiente	€ 374,6849
470,00	0,7972	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	151,8100	100%	151,8100
Superficie non residenziale (balconi)	12,9700	25%	3,2425
Superficie commerciale	164,7800		155,0525

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

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

Destinazione	Sup. equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
Abitazione	155,0525	€ 374,6849	€ 58.095,84
- Valore corpo:			€ 58.095,84
- Valore accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero (Vs):			€ 58.095,84
	1000/1000	in c.t.	€ 58.000,00



B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi:

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

<p>Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 188,66 e € 282,98 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di €235,82. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo. Alla somma trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:</p>			
Sup. equivalente		Valore min. €/mq x mese	Valore max. €/mq x mese
155,0525		1,6	2,4
	in c.t.	€ 248,0840	€ 372,1260
	Valore affitto mensile	€ 310,1050	
	annualità (x 12 mesi)	€ 3.721,2600	
<p>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:</p>			
Imposte	I = imposte = IMU + TASI		€ 355,0300
<p>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)</p>			
Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1,5% RL	1,5%	€ 55,8189
Inesigibilità	1,5 RL	1,50%	€ 55,8189
Manutenzione + Ammortamento	7,5% RL	7,50%	€ 279,0945
Sommando le spese			€ 745,7623
R.N.			€ 2.975,0000



Spese	0	€ 2.975,0000
Va	4,04%	€ 73.684,2105
Valore medio	$Vm = (Vs + Va) / 2$	€ 65.842,1053

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%	€ 9.876,32
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	0%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 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 catastale:		€ 5.000,00
Altre Spese: A.P.E. (attestato prestazione energetica)		

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.:

€ 49.000,00



[REDACTED]

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

ALLEGATI (elenco degli):

- Allegato 1 INDIVIDUAZIONE RESIDENZE
- Allegato 2 COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO
- Allegato 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO
- Allegato 4 ISPEZIONI IPOTECARIE
- Allegato 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- Allegato 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Allegato 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- Allegato 8 ELABORATI GRAFICI
- Allegato 9 RILIEVO FOTOGRAFICO

L'ESPERTO STIMATORE

