

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARE

**PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 149/2019**

PROMOSSA DA

**JULIET S.P.A. NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI  
SIENA NPL 2018 S.R.L., e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

CONTRO

**"A" e "B"**

**G. E.: VITALBA M. PIPITONE**

**LOTTO UNICO**

**QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4) IN RAVANUSA (AG), VIA DEI GELSI SNC (ex via delle scuole 99)**

**C. F. RAVANUSA, FOGLIO 19, PARTICELLA 1810, P.T.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA**

L'ESPERTO STIMATORE



**Arch. GIUSEPPE AMICO**

N. 898 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Agrigento  
N. 911 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento  
Via Delle Favole n. 38, 92100 AGRIGENTO  
Cell. 3479243502

pec: [giuseppe.amico2@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.amico2@archiworldpec.it)  
e-mail: [giuseppeamicoarchitetto@gmail.com](mailto:giuseppeamicoarchitetto@gmail.com)



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARE

**PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 149/2019**

PROMOSSA DA

**JULIET S.P.A. NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI**

**SIENA NPL 2018 S.R.L., e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

CONTRO

**“A” e “B”**

**G. E.: VITALBA M. 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 .....	6
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 .....	12
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	12
9. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE .....	13
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	13
11. INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO .....	13
12. VALUTAZIONE DEL BENE.....	13
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	18
14. CERTIFICAZIONI, STATO CIVILE, ANAGRAFE, CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE	18
<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI .....</b>	<b>19</b>



## RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Ravanusa (AG), nella via Dei Gelsi snc ex via delle Scuole, 99

### **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  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; 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 degli esecutati. Piena proprietà per 1/1 dell'appartamento popolare posto a piano terra via dei Gelsi snc. nel comune di Ravanusa, distinta al C. F. al foglio 19, particella 1810.

Atto di compravendita rogato dal notaio Antonino Pecoraro da Canicattì in data xx/xx/xxxx Rep. xx.xxx. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il xx/xx/xxxx ai NN. xxxxx/xxxx.

#### ▪ **Bene pignorato**

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4) IN RAVANUSA (AG) VIA DEI GELSI SNC  
(ex via delle scuole 99) C.F. RAVANUSA, FOG. 19, PART. 1810, PIANO TERRA.



**Figura 1** – Foto satellitare.



Al Catasto Edilizio del comune di RAVANUSA (AG):

<i>INTESTATI:</i>			
n.	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	<b>" A "</b>	<i>omissis</i>	Proprietà 1.000/1000

n.	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>
1	19	1810	



**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:**

<i>Est</i>	<b>Via delle Scuole</b>
<i>Sud</i>	<b>Via delle Scuole</b>
<i>Ovest</i>	<b>Via dei Gelsi</b>
<i>Nord</i>	<b>Foglio 19 particella 1809</b>

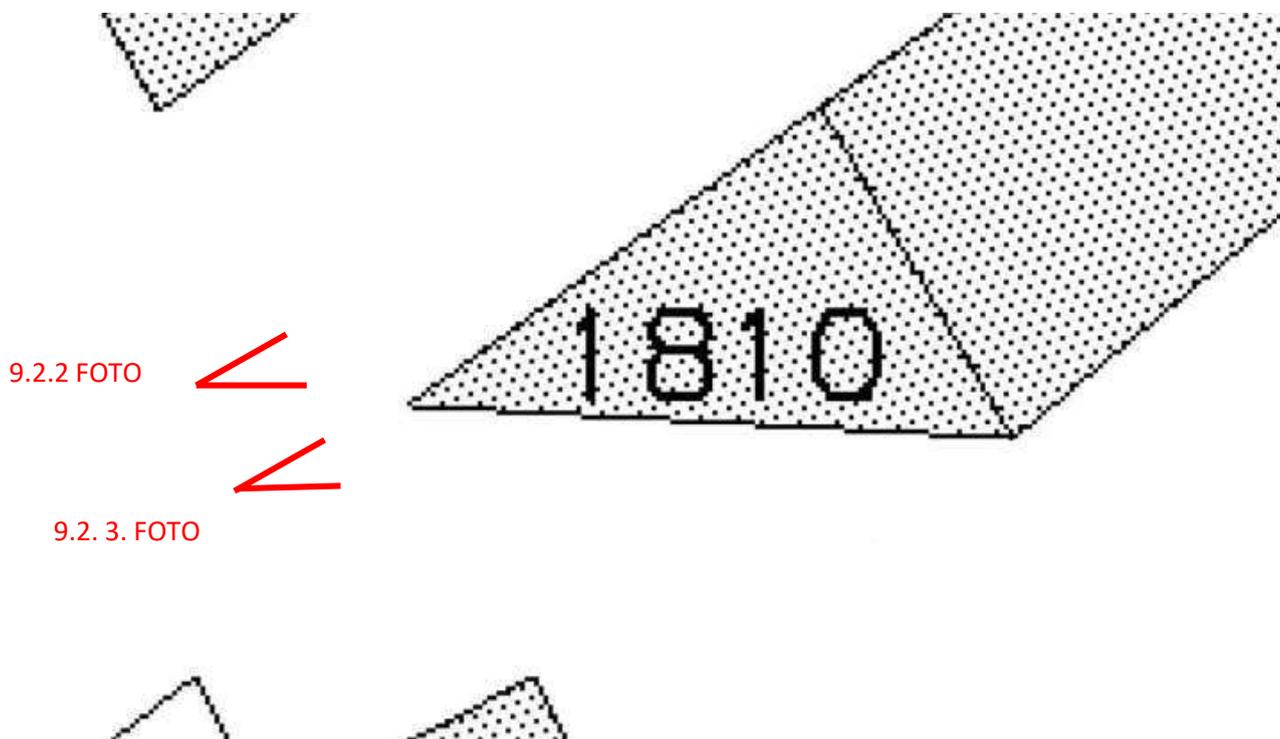


**QUESITO n. 2**

**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 popolare in edificio ricadente all'interno del perimetro del centro urbano (sub zona B/2) del comune di Ravanusa.
- ✓ **Ubicazione**  
L'immobile è ubicato nella via dei Gelsi snc. nel perimetro del centro urbano del comune di Ravanusa.
- ✓ **Pertinenze**  
L'appartamento non è dotato di pertinenze.
- ✓ **Dotazioni condominiali**  
È compresa nella vendita, il sedime del fabbricato, e l'area libera soprastante la copertura (costituita da un'unica falda)
- ✓ **Accessi**  
All'abitazione popolare oggetto del presente pignoramento oggi si accede dalla via dei Gelsi snc.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.





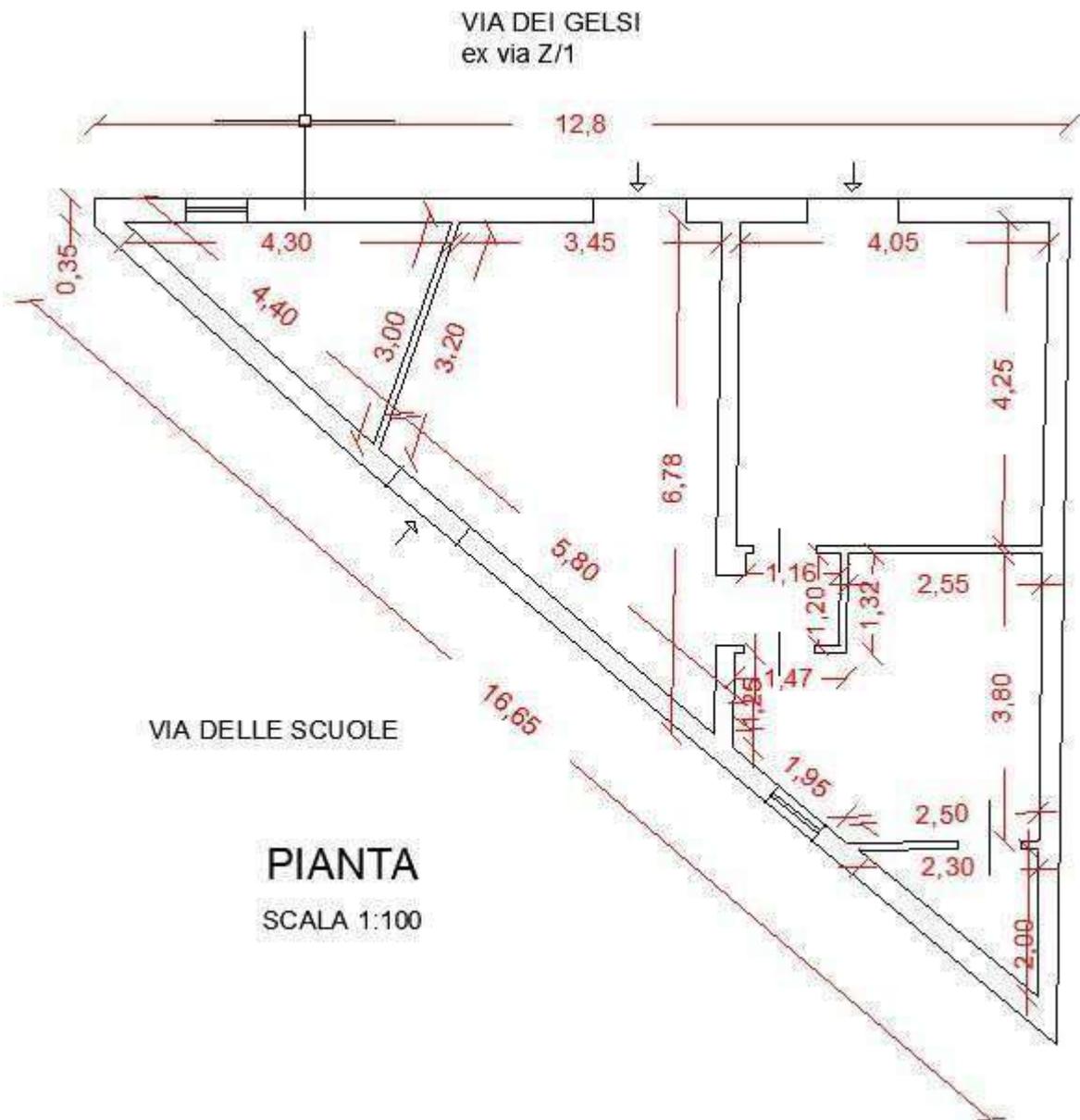
**9.2.2. FOTO - VEDUTA DELL'IMMOBILE DALLA VIA DEI GELSI**



**9.2.3. FOTO - VEDUTA DELL'IMMOBILE DALLA VIA DELLE SCUOLE**



**Planimetria dell'appartamento**



✓ **Attestato di prestazione energetica:** redatto in data 23/06/2022

Classe energetica G – 363,91 kWh/mq anno ID: 20220623-084031-07431, valido fino al 23/06/2032.

**QUESITO n. 3**

**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**



RISPOSTA AL QUESITO n. 3

**3.1 CATASTO TERRENI**

**3.1.1.** - stralcio catastale, foglio 19, particella 6 1810, scala originale 1.1000;

**3.2. CATASTO FABBRICATI PRIMA DELLA VARIAZIONE DOCFA**

**3.2.1.** - visura attuale per immobile, foglio 19, particella 1810, del 18/10/2021;

**3.2.2.** - visura storica per immobile, foglio 19, particella 1810, del 02/05/2022;

**3.2.3.** - pianta catastale dell'immobile. Data presentazione 26/08/1987;

**3.3. CATASTO FABBRICATI DOPO LA VARIAZIONE DOCFA**

**3.3.1.** - ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione del 21/06/2022;

**3.3.2.** - pratica docfa del 17/06/2022;

**3.3.3.** - pianta catastale dell'immobile del 23/06/2022;

**6.3.4.** - visura attuale per immobile, foglio 19, particella 1810, del 05/07/2022;

**6.3.5.** - visura storica dell'immobile, foglio 19, particella 1810, del 05/07/2022;

**Tutti i documenti sono stati acquisiti e prodotti 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 provenienza dell'immobile pignorato, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, risulta successiva rispetto alla meccanizzazione del Catasto, quindi la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, risulta esaustiva.
- ✓ **Storia catastale del bene:**
- ✓ l'immobile risulta censito dall'allora proprietari "F" e "G" al foglio 19 particella 1810, accertato d'ufficio in data 26/08/1987 come risulta dalla lettura della visura storica per immobile presente in elaborato allegati.
- ✓ Alla morte di "G" l'immobile a seguito di successione , denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/03/1985 V. 148 N. 609 divenivano proprietari "C" "D" "E" "F"
- ✓ Alla morte di "F" l'immobile a seguito di successione , denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 01/10/1987 V. 148 N. 608 divenivano proprietari "C" "D" "E"
- ✓ Con Atto di compravendita del notaio Antonino Pecoraro da Canicattì in data xx/xx/xxxx Rep. xx.xxx, che veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il xx/xx/xxxx ai NN. xxxxx/xxxxx, i signori "C" "D" "E" trasferivano l'appartamento agli attuali esecutati "A" "B"

Dal sopralluogo effettuato in data 15/07/2021 si rilevava:

- che esisteva una difformità parziale tra la planimetria dell'appartamento pignorato depositata agli atti del catasto fabbricati del comune di Ravanusa e la reale situazione planimetrica dell'appartamento, tale difformità consisteva nella creazione di un disimpegno che permette un più comodo accesso agli ambienti.
- Tale difformità è stata sanata con la presentazione della pratica Docfa numero AG0051925 del 21/06/2022 redatta a seguito di autorizzazione del G.E. alla sottoscrizione della stessa anche in sostituzione della Ditta proprietaria esecutata.





**QUESITO n. 4**

**Schema sintetico - descrittivo del lotto**

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

**LOTTO UNICO**

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4) IN RAVANUSA (AG) NELLA VIA DEI GELSI SNC

C. F. DI RAVANUSA FOGLIO 19, PART. 1810.

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo popolare (A/4), in Ravanusa (AG) nella via dei Gelsi snc, piano terra; composta da quattro vani catastali, confina con via delle Scuole a sud e ad est, con la via dei Gelsi ad ovest, con la part. 1809 a nord. È censito nel C.F. di Ravanusa, foglio 19, particella 1810.

Il fabbricato ricade all'interno del perimetro della sub zona "B 2", centro urbano del comune di Ravanusa.

È stato realizzato nell'anno 1982, come da concessione edilizia in sanatoria pratica N. 1854 del 30/03/1994.

PREZZO BASE euro 29.000;

**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:**

n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	"A"	omissis	Proprietà per 1.000/1.000 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON "B"
2	"B"	omissis	Proprietà per 1.000/1.000 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON "A"

Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	19	1810		1		A/4	2	4 vani	€ 146,67

**Note:** pervenuto "A" e "B" in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del notaio Antonino Pecoraro da Canicatti del xx/xx/xxxx Rep. xx.xxx. Trascritto in Conservatoria dei RR. II. di Agrigento il xx/xx/xxxx ai NN. xxxxx/xxxxx. I signori "C" "D" "E" trasferivano l'appartamento agli attuali esecutati "A" e "B" che ne sono proprietari dal xx/xx/xxxx.



## 5.2. Precedenti proprietari:

<b>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</b>			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	"C"	omissis	Comproprietario
2	"D"	omissis	Comproprietario
3	"E"	omissis	Comproprietario

<b>Identificativi al Catasto Fabbricati</b>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	19	1810		1		A/4	2	3,5 vani	€ 128,34

**Note:** pervenuto ai Sig.ri "C", "D" ed "E" a seguito di successione di "F", denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/08/1987 V.148, N. 608.

n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	"C"	omissis	Comproprietario
2	"D"	omissis	Comproprietario
3	"E"	omissis	Comproprietario
4	"F"	omissis	Comproprietario

<b>Identificativi al Catasto Fabbricati</b>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	19	1810		1		A/4	2	3,5 vani	€ 128,34

**Note:** pervenuto ai Sig.ri "C", "D", "E" ed "F" a seguito di successione di "G", denuncia (nei passaggi per causa di morte) del xx/xx/xxxx V. xxx, N. xxx.

<b>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</b>			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	"F"	omissis	Comproprietario
2	"G"	omissis	Comproprietario

<b>Identificativi al Catasto Fabbricati</b>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	19	1810		1		A/4	2	3,5 vani	€ 128,34

**Note:** pervenuto ai Sig.ri "F" e "G" per averlo costruito, nell'anno xxxx.

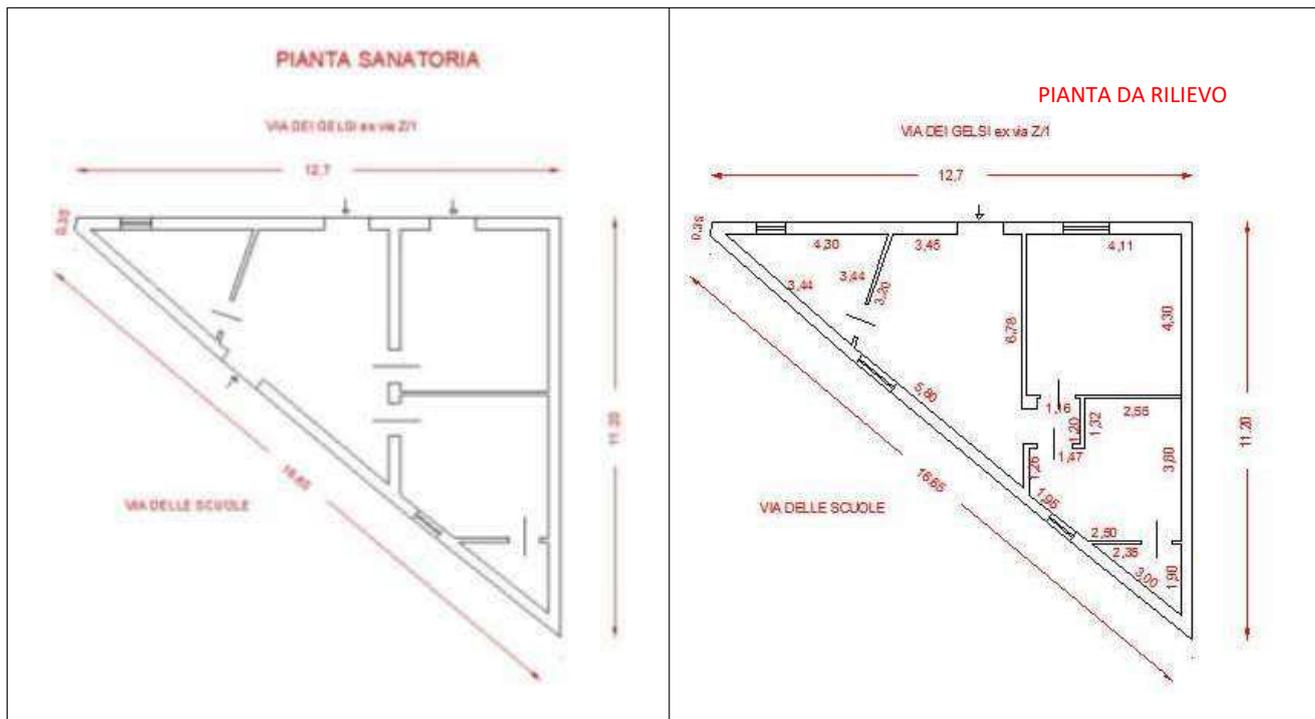


**QUESITO n. 6**

**Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 6**

A seguito della richiesta effettuata al dirigente dell'UTC del Comune di Ravanusa, del 29/09/2021 con Prot. 17739, ricevuta la documentazione dell'immobile, si rilevava la presenza di modifiche nei prospetti e una diversa distribuzione degli spazi interni fra la pianta di sanatoria e la situazione reale dell'appartamento. Inoltre, per l'appartamento occorre redigere la pratica S.C.A. per l'agibilità.



Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile e per la sostituzione del manto di copertura in amianto, si sono previste le seguenti somme che saranno detratte nel calcolo del valore dell'immobile.

- Redazione di pratica C.I.L.A. in Sanatoria per regolarizzazione urbanistica ai sensi (in conformità all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR n. 380/01 come recepito dagli artt. 1 e 3 comma 2 lettera b) e comma 5 della L.R. n. 16/2016.  
Onorario professionale tecnico €. 1.500,00 + € 60.000 (4% cassa) + 343,20(IVA (22%) = ..... **€ 1.903,20**  
Sanzione amministrativa..... **€ 1.000,00**  
Diritti di segreteria..... **€ 100,00**
- Redazione S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)  
Onorario professionale tecnico €. 1.000,00 + € 40.000 (4% cassa) + 228,80 (IVA (22%) = ..... **€ 1.268,80**  
**Totale € 4.272,00**
- Spese per smaltimento manto di copertura realizzato in eternit e di quello presente sulle pensiline, per totale di mq. 75,00 + 20,00 = mq. 95 x € 20 = ..... **€ 1.900,00**
- Spese per rimontaggio manto di copertura realizzato con lastre cemento e sulle pensiline  
totale di mq. 75,00 + 20,00 = mq. 95 x € 15 = ..... **€ 1.425,00**  
**Totale € 3.325,00**



**QUESITO n. 7**

**Stato di possesso attuale dell'immobile**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 7**

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: **OCCUPATO**  
- **Utilizzato da "A" e "B" 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: **NESSUNA**
- b) Presenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato: **NESSUNA**
- c) Pendence di procedimenti giudiziali civili: **NESSUNA**
- d) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**
- e) Vincoli storico-artistici: **NESSUNO**
- f) Esistenza di condominio e di regolamento condominiale: **NESSUNA**
- 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: **NESSUNO**
- 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 N. xxxx/xxxx del xx/xx/xxxx** nascente da atto di mutuo in Notar Paolo Trento del xx/xx/xxxx rep.xxxxx, a favore della Banca Antonveneta S.p.A.- Padova (C.F. 02691680280) e contro "A" e "B" Mutuo di € 40.000,00, durata 20 anni, ipoteca euro 80.000,00.

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

- **Atto di pignoramento** immobiliare del xx/xx/xxxx trascritto il xx/xx/xxxx ai NN. xxx/xxx in favore Siena NPL 2018 S.r.l. – Roma (C.F. 14535321005) contro "A" e "B"

**Diffornità 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): **Totale € 4.272,00** tale importo verrà sottratto al valore commerciale dell'immobile.



**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): **NESSUNA**  
**N.B.** È stata effettuata la regolarizzazione in corso di procedura esecutiva con pratica docfa.

**QUESITO n. 9**

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 9**

Dalla documentazione acquisita non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10**

**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 10**

Dalla documentazione acquisita non risulta che il bene pignorato sia 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: **NESSUNA**
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
**NESSUNA**
- 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 Ravanusa;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Ravanusa;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: RAVANUSA.



**12.2 Criteri di Stima:**

<b>A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito”;</b>
<b>B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;</b>

**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 390 €/mq e massimo 600 €/mq, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche pari a 550 €/mq considerate le medie caratteristiche dell’appartamento.

<b>SI ADOTTA IL VALORE</b>	<b>€ 550,00</b>	<b>€/mq</b>
----------------------------	-----------------	-------------

Tale valore adottato è corretto attraverso l’applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, come di seguito

Caratteristiche ambientali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,00	1,000
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
Caratteristiche ambientali estrinseche	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,05	1,050
Buone	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,9	

<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA</b>	<b>1,050</b>
-------------------------------------	--------------

Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,400
Zona tra periferia e centro	1,2	
Zona centrale	1,4	
Zona degradata	0,9	



**LOTTO UNICO - RELAZIONE**

Caratteristiche tipologiche	Parametri	Coefficiente applicato
Villa	2	0,800
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,8	

Caratteristiche di vetusta	Parametri	Coefficiente applicato
Fabbricato $\geq$ ad anni 6	1	0,900
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 40 anni	0,90	
Fabbricato $\geq$ di 50 anni	0,7	

<b>COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO</b>		<b>1,008</b>
--	--	--------------

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
Ottime	1	0,95
Medie	0,95	
Scadenti	0,9	

<b>COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE</b>		<b>0,855</b>
--	--	--------------

<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA</b>		<b>1,050</b>
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO</b>		<b>1,008</b>
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE</b>		<b>0,855</b>

<b>Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:</b>	<b>0,905</b>
--	--------------

**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	<b>€ 497,75</b>
<b>550,00</b>	<b>0,899</b>	

**Norme tecniche ed indici:**

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	<b>75,00</b>	<b>100%</b>	<b>75,00</b>
Superficie non residenziale	0,00	25%	0,00
Superficie non residenziale (balconi)	0,00	30%	0,00
<b>Superficie commerciale</b>	<b>75,00</b>		<b>75,00</b>

**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	Sup. equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
<b>Abitazione</b>	<b>75,00</b>	<b>€ 497,75</b>	<b>€ 37.331,25</b>
- Valore corpo:			<b>€ 37.331,25</b>
- Valore accessori:	<b>00</b>	<b>€ 00,00</b>	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>1000/1000</b>	<b>in c.t.</b>	<b>€ 37.331,25</b>
			<b>€ 37.000,00</b>

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 97,50 e € 142,50 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 377,09. 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
75,00		1,30	1,80
	in c.t.	97,50	135,00
	Media in c.t.	€ 116,00	
	annualità (x 12 mesi)	€ 1.392,00	

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

Dove sono stati indicati con:  
**I = imposte = IMU + TASI**  
**Q = quote di affitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;**  
**S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.**  
Nello specifico avremo:

Imposte	I = imposte = IMU + TASI		€ 0,0000
Quote	Q = quote di affitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1% RL	1%	€ 13,9200
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 6,9600
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 41,7600

Sommando le spese			€ 62,6400
R.N.			€ 1.329,36
Spese	0		€ 00,0000
Va	3,60		€ 48.000,00
Vt	$Vt = (Vs + Va) / 2$	in c.t.	€ 43.000,00



### 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%	6.450,00
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	5%	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 4.272,00
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: sostituzione copertura in eternit		€ 3.325,00

### 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.:

**€ 29.000,00**

#### QUESITO n. 13

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

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 13

La quota pignorata risulta di 1/1 valore € 29.000,00

#### 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



- Residenza anagrafica dei debitori esegutati alla data pignoramento: **Ravanusa (Ag), Via delle Scuole 99**
- Residenza anagrafica dei debitori alla data attuale: **Ravanusa (Ag), Via dei Gelsi snc;**
- Stato civile degli esegutati: **Coniugi in comunione legale 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 – Esecutato
- B – Esecutata
- C – Precedente Proprietario
- D – Precedente Proprietario
- E – Precedente Proprietario
- F – Precedente Proprietario
- G – Precedente Proprietario

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

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1 - INDIVIDUAZIONE RESIDENZA -Comune di Naro (AG) – Servizi Demografici**
- ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E 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 AG – ESECUZ. IMMOBILIARE - AGENZIA ENTRATE – CONSERV. DEI RR. II. AG**
- ALLEGATO 11 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE**

L' ESPERTO STIMATORE

