

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 122/2018

PROMOSSA DA

A

CONTRO

B e C

G. E. : D. M. SPANO'

LOTTO UNICO

INTERA PIENA PROPRIETÀ

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO IN COMUNE DI FAVARA C/LE CARAMANNO N. 5

C. F. DI FAVARA FOGLIO 39, PART. 21 SUB 3, PART. 3838 SUB 4, PART. 3839 SUB 5, GRAFFATE;

MAGAZZINO/DEPOSITO IN COMUNE DI FAVARA C/LE CARAMANNO N. 6

C. F. DI FAVARA FOGLIO 39 PART. 3838 SUB 5, PART. 3839 SUB 6 GRAFFATE

RELAZIONE

L'ESPERTO STIMATORE



Arch. MARIA ELENA BARBELLO
N. 1580 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento
N. 868 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Via Gioeni n. 196, 92100 AGRIGENTO
Cell. 3893487317
pec: arch.barbello@archiworldpec.it
e-mail: arch.barbello@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 122/2018

PROMOSSA DA

A

CONTRO

B e C

G. E. : D. M. SPANO'

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 CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	6
4.	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO	7
5.	PASSAGGI DI PROPRIETÀ	7
6.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO	8
7.	STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	8
8.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	8
9.	VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE.....	9
10.	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	9
11.	INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO	9
12.	VALUTAZIONE DEL BENE	10
13.	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	14
14.	CERTIFICAZIONI, STATO CIVILE, ANAGRAFE, CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE	14
	ELENCO DEGLI ALLEGATI	15



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Favara (AG), nel Cortile Caramanno n. 5 e n. 6.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

▪ **Identificazione dei diritti reali**

Dalla verifica effettuata esiste congruità tra i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e quello in titolarità degli esecutati. Difatti nell'atto di pignoramento si legge *“che siano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili, di proprietà, per l'intero ciascuno, dei debitori, coniugi in regime di comunione legale dei beni, e precisamente: abitazione economica consistente in 7,5 vani – censito nel N.C.E.U. del Comune di Favara, foglio 39 particelle 21 sub. 3 e p. 3838 sub. 4 e p. 3839 sub 5 graffate, - Cat. A/3; Magazzino/deposito consistenza mq. 89 – censito nel N.C.E.U. del Comune di Favara, foglio 39 part. 3838 sub. 5 e part. 3839 sub. 6 graffate.*

Titolo di acquisto della proprietà in capo agli esecutati “B” e “C”:

➤ **Intera Piena Proprietà**

Atto di compravendita del 31/07/2008 Notaio Antonino Pusateri di Agrigento Rep. 123149/29082, trascritto in Agrigento il 12/09/2008 ai NN. 23456/16910 e ai NN. 23457/16911.

▪ **Beni pignorati**

INTERA PIENA PROPRIETÀ

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO IN COMUNE DI FAVARA C/LE CARAMANNO N. 5
C. F. DI FAVARA FOGLIO 39, PART. 21 SUB 3, PART. 3838 SUB 4, PART. 3839 SUB 5, GRAFFATE;
MAGAZZINO/DEPOSITO IN COMUNE DI FAVARA C/LE CARAMANNO N. 6
C. F. DI FAVARA FOGLIO 39 PART. 3838 SUB 5, PART. 3839 SUB 6 GRAFFATE**



Figura 1 – Foto satellitare



Al Catasto Edilizio del comune di FAVARA (AG):

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	" B "	omissis	Diritti di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con "C"
2	" C "	omissis	Diritti di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con "B"

n.	Foglio	Part. graffate	Sub
1	Abitazione 39	21 - 3838 - 3839	3 - 4 - 5
2	Magazzino 39	3838 - 3839	5 - 6



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	Cortile Caramanno
Sud	Foglio 39 Particella 3837
Ovest	Foglio 39 Particella 20, 19, 3835, 3836
Nord	Foglio 39 Particella 21, 3840

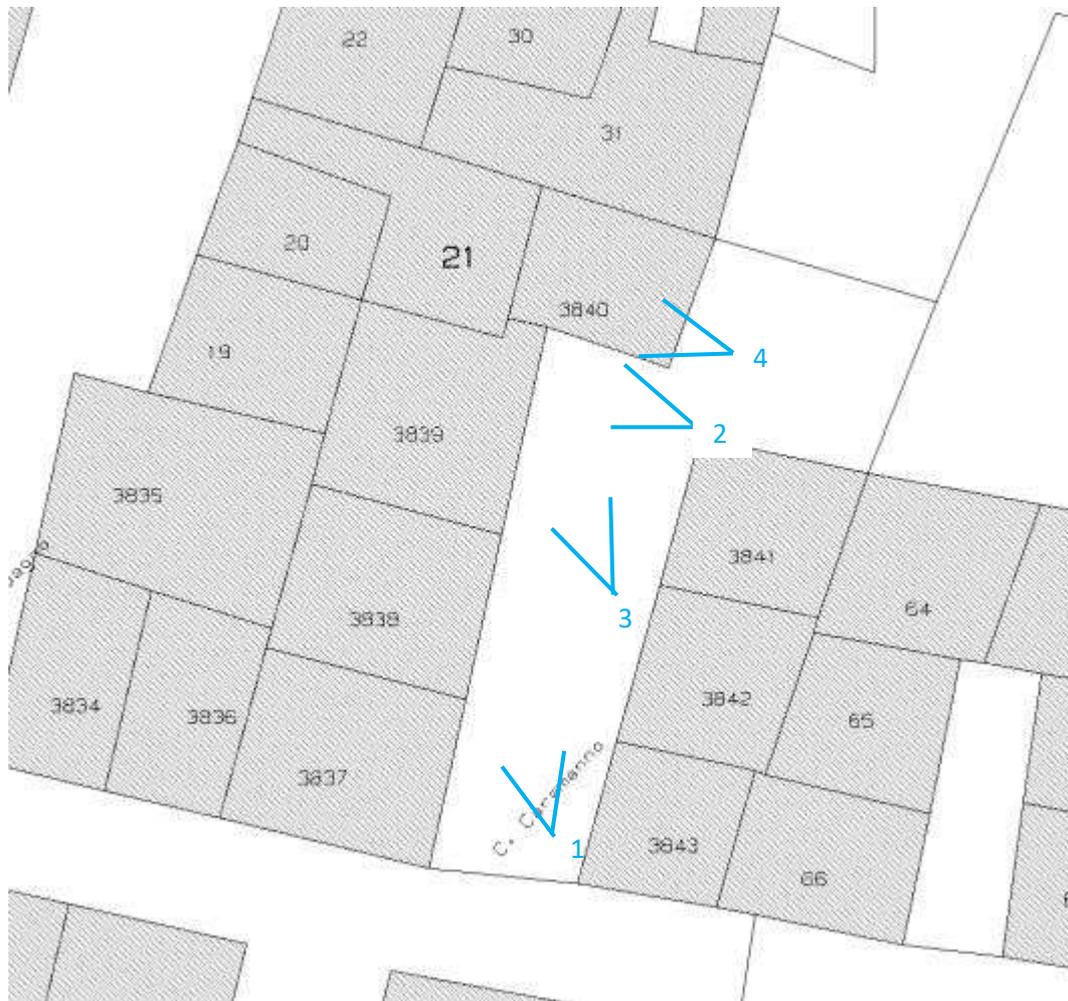


QUESITO n. 2

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 primo terra, primo, secondo e terzo e magazzino posto al piano terra.
 - ✓ **Ubicazione:** L'abitazione è ubicata nel cortile Caramanno n. 5 nel Comune di Favara (AG), il magazzino nel cortile Caramanno n. 6.
 - ✓ **Pertinenze:** L'immobile non è dotato di pertinenze.
 - ✓ **Dotazioni condominiali:** Non vi è esistenza di condominio.
 - ✓ **Accessi:** L'immobile ha accesso da cortile Caramanno n. 5 e il magazzino dal n. 6 e altro civico.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.





FOTO 1 - VEDUTA DAL C.LE CARAMANNO DELL'IMMOBILE

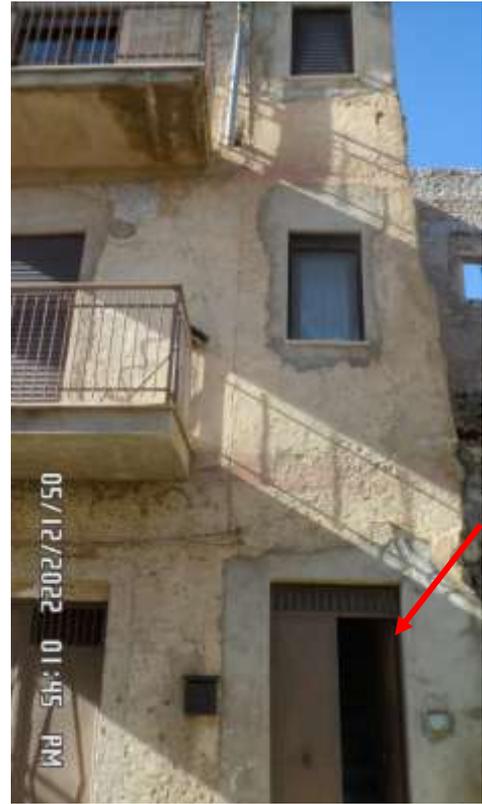


FOTO 2 - VEDUTA INGRESSO ABITAZIONE



FOTO 3 - VEDUTA INGRESSO DEL MAGAZZINO



FOTO 4 - VEDUTA LATO NORD



- ✓ **Attestato di prestazione energetica:** redatto in data 25/05/2023.
Classe energetica G kWh/mq anno 255,69 ID: 20230525-084017-16707

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. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione:**

- Nella certificazione notarile del 05/07/2018 e nell'integrazione del 31/08/2018, prodotti dal precedente, i dati catastali risultano correttamente indicati in relazione agli immobili pignorati.

Storia catastale del bene:

Così per come riportato nelle certificazioni sopra indicate del dato catastale

- **per l'immobile fg. 39 part graffate 21 sub 3 3838 sub 4 e 3839 sub 5:**
 - variazione toponomastica del 25/01/2016 prot. n. AG0008412 in atti dal 25/01/2016, derivata da aggiornamento ANSC (n. 3047.1/2016);
 - variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione nel classamento del 27/05/2010 prot. n. AG0178952 in atti dal 27/05/2010 (n. 6448.1/2010);
 - deriva dalle **p.lle 3838 sub 2, 3839 sub 2 e part graffate 21 sub 2 e 3839 sub 3 fg. 39**, giusta variazione del 19/04/2010 prot. n. AG0126248 in atti dal 19/04/2010 FUS. AMP. in sopraelevazione (n. 4490.1/2010).;
 - **Part graffate 21 sub 2 e 3839 sub 3** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE del quadro tariffario;
 - impianto meccanografico del 30/06/1987;
 - **Part 3838 sub 2:** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; Impianto meccanografico del 30/06/1987;
 - **Part 3839 sub 2:** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; Impianto meccanografico del 30/06/1987;
 - **per l'immobile fg. 39 part graffate 3838 sub 5 e 3839 sub 6:**
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2016 prot. n. AG0054192 in atti dal 11/04/2016;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2016 prot. n. AG0008416 in atti dal 25/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA ANSC (n. 3048.1/2016);
 - VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – INSERIMENTO in visura dei dati di Superficie; deriva da part graffate 3838 sub 3 e 3839 sub 4 fg. 39 giusta VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/04/2015 prot. n. AG0042257 in atti dal 21/04/2015 MAGAZZINO – AUTORIMESSA (n.6016.1/2015);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2010 prot. n. AG0178951 in atti dal 27/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.6447.1/2010); deriva dalla p.lla 3838 sub 1 fg. 39 giusta VARIAZIONE del 19/04/2010 protocollo n. AG0126237 in atti dal 19/04/2010 FUS. VDE. (n.4489.1/2010); VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; Impianto meccanografico del 30/06/1987.
 - A seguito della variazione del 05/10/2006 Pratica n. AG0136755 in atti dal 05/10/2006 DIVISIONE – VSI – COST. BCNC (n. 9075.1/2006), all'appartamento oggetto di pignoramento veniva attribuito il Sub 4.
- ✓ **Conformità catastale: NON SI RILEVANO DIFFORMITA' CATASTALI**



QUESITO n. 4

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

INTERA PIENA PROPRIETÀ

**ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO IN COMUNE DI FAVARA C/LE CARAMANNO N. 5
C. F. DI FAVARA FOGLIO 39, PART. 21 SUB 3, PART. 3838 SUB 4, PART. 3839 SUB 5, GRAFFATE;
MAGAZZINO/DEPOSITO IN COMUNE DI FAVARA C/LE CARAMANNO N. 6
C. F. DI FAVARA FOGLIO 39 PART. 3838 SUB 5, PART. 3839 SUB 6 GRAFFATE**

PREZZO BASE: euro 72.000

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:

Al Catasto Edilizio del comune di FAVARA (AG):

INTESTATI:									
n.	INTESTAZIONE	CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	"B"	omissis		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con "C"					
2	"C"	omissis		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con "B"					
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	39	21 - 3838 - 3839	3 - 4 - 5	1		A/3	5	7,5 vani	€ 309,87
2	39	3838 - 3839	5 - 6	1		C/2	1	89 mq	€ 225,23

Note: pervenuto a **"B"** e **"C"** per Atto di vendita Notaio Pusateri del 31/07/2008 Rep. 123149/29082, come part. 3838 sub 1 e 2, part. 3839 sub 1, 2, part. 21 sub 2 e part. 3839 sub 3.

5.2. Precedenti proprietari:

n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	D	omissis	Proprietà per 1/4
2	E	omissis	Proprietà per 1/4
3	F	omissis	Proprietà per 1/4
4	G	omissis	Proprietà per 1/4
Identificativi al Catasto Fabbricati			
n.	Foglio	Particella	Sub
1	39	3838	1 - 2

Note: pervenuto loro per successione in morte di "O" (den. 1677/830) e di "P" (den.1678/830).



n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	H	omissis	Proprietà per 1/12
2	I	omissis	Proprietà per 1/12
3	L	omissis	Proprietà per 6/12
4	M	omissis	Proprietà per 2/12
5	N	omissis	Proprietà per 2/12

Identificativi al Catasto Fabbricati

n.	Foglio	Particella	Sub
1	39	3839	1 - 2
2	39	21-3839	2 - 3

Note: pervenuto a **"L"**, **"M"** e **"N"** per successione (den. N. 20/891); a **"L"** per Atto del 20/05/1965 Rep N. 44195; a **"L"**, a **"H"** e **"I"** per successione (den. N. 19/891).

N.B.: risulta trascritta in data 22/08/2018 ai nn. 13559/11493 accettazione tacita di eredità in morte di **"Q"**, nascente da atto notaio Pusateri A. del 31/07/2008.

N.B.: risulta trascritta in data 22/08/2018 ai nn. 13558/11492 accettazione tacita di eredità in morte di **"R"**, nascente da atto notaio Pusateri A. del 31/07/2008.

QUESITO n. 6

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Dalle richieste fatte presso l'UTC di Favara e dalla risposta alla nota inviata, non risultano atti e/o elaborati tecnici relativi all'immobile. Si rileva che i precedenti proprietari, dichiarano nell'atto di vendita che l'opera di costruzione degli immobili oggi trasferiti è stata iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono intervenuti interventi edilizi che avrebbero richiesto autorizzazioni, licenze o concessioni.

QUESITO n. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

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

QUESITO n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

- a) Pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato: **NESSUNO**
- b) Presenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato: **NESSUNO**
- c) Pendenze di procedimenti giudiziali civili: **NESSUNO**
- d) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNO**
- e) Vincoli storico-artistici: **NESSUNO**
- f) Esistenza di condominio e di regolamento condominiale: **NESSUNO**
- g) Atti impositivi di servitù risultanti dai registri immobiliari: **NESSUNO**
- ❖ Provvedimenti di sequestro penale: **NESSUNO**



Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNO**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **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 NN. 23458/4022 del 12/09/2008 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 31/07/2008 notaio Antonino Pusateri di Agrigento rep 123150/29083 a favore di BANCO DI SICILIA SPA con sede a Palermo codice fiscale 05102070827 contro "B" e "C" sopra la ex p.lla 3838/1-2, 3839/1-2 e le ex part graffate 21 sub 2 e 3839 sub 3 fg. 39. Capitale euro 65.000,00 ipoteca euro 97.500,00 durata 30 anni.
- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
- **Trascrizione NN. 8124/6746 del 01/06/2018** verbale di pignoramento notificato dal funzionario UNEP presso il Tribunale di Agrigento in data 02/05/2018 rep 1164 a favore di UNICREDIT s.p.a. codice fiscale 00348170101 contro "B" e "C".
- 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): In base a quanto rilasciato dall'UTC di Favara, non si possono evincere difformità urbanistico edilizie, tra l'altro non segnalate dal comune.
- 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):
- **NESSUNO**

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

Dalla documentazione acquisita e dalla documentazione presente agli atti di causa non si rileva 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): **€ 100,00**
- 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 Favara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Favara;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Favara (AG).

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 **240 €/mq** e massimo **360 €/mq**, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche pari a **300 €/mq** considerate le caratteristiche dell'immobile.

SI ADOTTA IL VALORE	€ 300,00	€/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
Medie	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,90	
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		0,95



Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,2
Zona tra periferia e centro	1,2	
Zona centrale	1,4	
Zona degradata	0,90	

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 ≥ ad anni 6	1	0,70
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,7	
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,7	
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,98

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,80
Medie	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	

Caratteristiche di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,95
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	0,88
--	-------------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	0,95
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	0,98
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	0,88
Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:	0,8193
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	€ 245,79
300,00	0,8193	



Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	215,00	100%	215,00
Superficie non residenziale (balconi)	26,70	30%	8,00
Superficie non residenziale (locale deposito)	89,00	75%	66,75

Superficie commerciale	330,70	289,75
-------------------------------	---------------	---------------

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	289,75	€ 245,79	€ 71.217,65
Magazzino			
- Valore complessivo intero in c.t.:			€ 71.000,00

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 347,70 e € 521,55 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 347,70. 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.	Valore min.
		€/mq x mese	€/mq x mese
289,75		1,2	1,8
	in c.t.	347,7000	521,5500
	si adotta	€ 347,7000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 4.172,4	

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



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%	€ 41,7240
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 20,8620
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 125,1720

Sommando le spese			€ 187,7580
R.N.			€ 3.984,6420
Spese	0		€ 3.984,6420
Va	4,00%	in c.t.	€ 100.000,00
Vt	Vt = (Vs + Va) / 2	in c.t.	€ 85.000,00

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%	12.700,00
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		
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.:

€ 72.000,00

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 € 72.000,00

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: **Favara (Ag), C.le Caramanno n. 5**
- Residenza anagrafica dei debitori alla data attuale: **Favara (Ag), C.le Caramanno n. 5**
- 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 – Procedente
- B – Esecutato
- C – Esecutata

Abitazione ex fg 39 part. 3838 sub 1, part 3838 sub 2

- D – Precedente proprietario
- E – Precedente Proprietario
- F – Precedente Proprietario
- G – Precedente Proprietario



Abitazione ex fg 39 part. 3839 sub 1, part 3839 sub 2, part. 21 sub 2 e part 3839 sub 3

H – Precedente Proprietario
I – Precedente Proprietario
L – Precedente Proprietario
M – Precedente Proprietario
N – Precedente Proprietario

O – Precedente Proprietario
P – Precedente Proprietario

Q – Precedente Proprietario
R – 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 Favara (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

