

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 18/2011

PROMOSSA DA

CREDITO EMILIANO S. P. A. - REGGIO EMILIA

Avv. Antonio Contrino

CONTRO

G. E. : V. M. PIPITONE

LOTTO 4

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

**LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN CANICATTI' (AG) VIA S. ANGELA MERICI N. 55,
PIANO TERRA.**

C. E. DI CANICATTI': FOGLIO 45, PARTICELLA 1483, SUB 13, EX SUB 5, CAT. C/3.

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE



Arch. ANTONINO RIZZO

N. 672 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento

N. 461 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento

Via Gioeni n. 180,92100 AGRIGENTO

Cell. 3473843422

pec: arch.antoninorizzo@archiworldpec.it

e-mail: antonino.rizzo59@alice.it

LOTTO 4 - RELAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 18/2011

PROMOSSA DA

CREDITO EMILIANO S. P. A. - REGGIO EMILIA

Avv. Antonio Contrino

CONTRO

G. E. : V. M. PIPITONE

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	6
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c. 7	
3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....	7
4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO.....	8
5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	8
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
6.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE..	8
6.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
6.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	8
6.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO	8
6.1.3.1. CONVENZIONE EDILIZIA	8

LOTTO 4 - RELAZIONE

6.1.3.2.	8
6.1.3.2. ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE	9
6.1.3.3. ATTO DI CESSIONE DI AREE	9
6.1.3.4. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.....	9
6.1.3.5. CONCESSIONE EDILIZIA.....	9
6.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO.....	9
6.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE..	9
6.2.1.1. Ipoteca volontaria (attiva) derivante da Atto di Mutuo del 27/02/2002, Rep. 53267, in notaio 9	
gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:.....	9
6.2.1.2. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, come sostituito dall'art. 16 D. Lgs. 26/02/1999	10
n. 46, iscritta ad Agrigento il 20/10/2005 ai NN. 27283/7347, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. , sede di Agrigento,.....	10
contro.....	10
6.2.1.3. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 22/08/2006 ai	10
NN. 22006/5436, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. S.p.A., sede di Agrigento,.....	10
contro.....	10
6.2.1.4. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 06/03/2008 ai NN	10
6156/1196, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. Sicilia S.p.A., sede di Agrigento,.....	10
contro.....	10
6.2.1.5. Pignoramenti	11
7. CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE.....	11
7.1. Conformità urbanistica - edilizia: RILEVATA DIFFORMITA'	11
7.1.1. VERIFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE NELL'IMMOBILE	12
7.1.1.1. PIANTA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 73 DEL 09/06/2000..	12
7.1.1.2. PIANTA DELLO STATO ATTUALE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE.....	13

LOTTO 4 - RELAZIONE

7.1.1.3.	PIANTA STATO FUTURO DEL LABORATORIO ARTIGIANALE.....	14
7.2.	CONFORMITA' CATASTALE	15
7.2.1.	DATI DELLA VISURA CATASTALE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE.....	15
7.2.1.1.	Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale;.....	15
7.2.1.2.	Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 09/11/2015;	15
7.2.1.3.	Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 02/08/2002;	16
7.2.1.4.	Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 25/09/2001;	16
7.2.2.	DATI DELLE VISURE CATASTALI DEL TERRENO NEL VENTENNIO	16
7.2.2.1.	Catasto terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/06/2001;.....	16
7.2.2.2.	Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;.....	17
7.2.2.3.	Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 23/03/2001;.....	17
7.2.2.4.	Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;.....	17
7.2.2.5.	Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;.....	18
8.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	18
8.1.	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00.....	18
8.2.	Spese straordinarie di gestione immobile	18
	già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00.....	18
8.3.	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00.....	18
8.4.	Dotazioni condominiali.....	18
8.5.	Vincoli condominiali: NESSUNO	18
9.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
9.1.	Attuali proprietari del garage	18
9.2.	Precedenti proprietari del laboratorio artigianale.....	19
9.3.	Precedenti proprietari del terreno ove insiste il fabbricato.....	19
9.3.1.	.....	19
9.3.2.	.....	20
9.3.3.	.....	20
9.3.4.	.....	21
9.3.5.	.....	21

LOTTO 4 - RELAZIONE

10.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
10.1.	Fonti di informazione	23
10.2.	Criteri di Stima	23

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750... 25

LOTTO 4 - RELAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 4

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

**LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN CANICATTI' (AG) VIA S. ANGELA MERICI N. 55,
PIANO TERRA.**

C. E. DI CANICATTI': FOGLIO 45, PARTICELLA 1483, SUB 13, EX SUB 5, CAT. C/3.

Al Catasto Edilizio del comune di Canicattì (AG):

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	13			C/3	3	37 m ²	Totale: 43 m ²	Euro 273,26
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI piano : T								

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/2002 protocollo n. 78463 Trascrizione in atti dal 17/04/2002 Repertorio n. : 53266 Rogante: PECORARO ANTONINO Sede: CANICATTI' Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 3691.1/2002)
-------------------	---

Note: I dati del titolo di provenienza riportati in visura attuale risultano errati, poiché sono riferibili ad altri soggetti e beni non interessati nella presente procedura esecutiva. Pertanto alla voce DATI DERIVANTI DA sopra citati, si sono riportati i dati corretti del titolo di provenienza del laboratorio artigianale, riscontrabili nella visura storica per immobile.

LOTTO 4 - RELAZIONE

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Canicattì (AG), nella Via Sant'Angela Merici n. 55.



Figura 1 - Foto satellitare - Google Earth

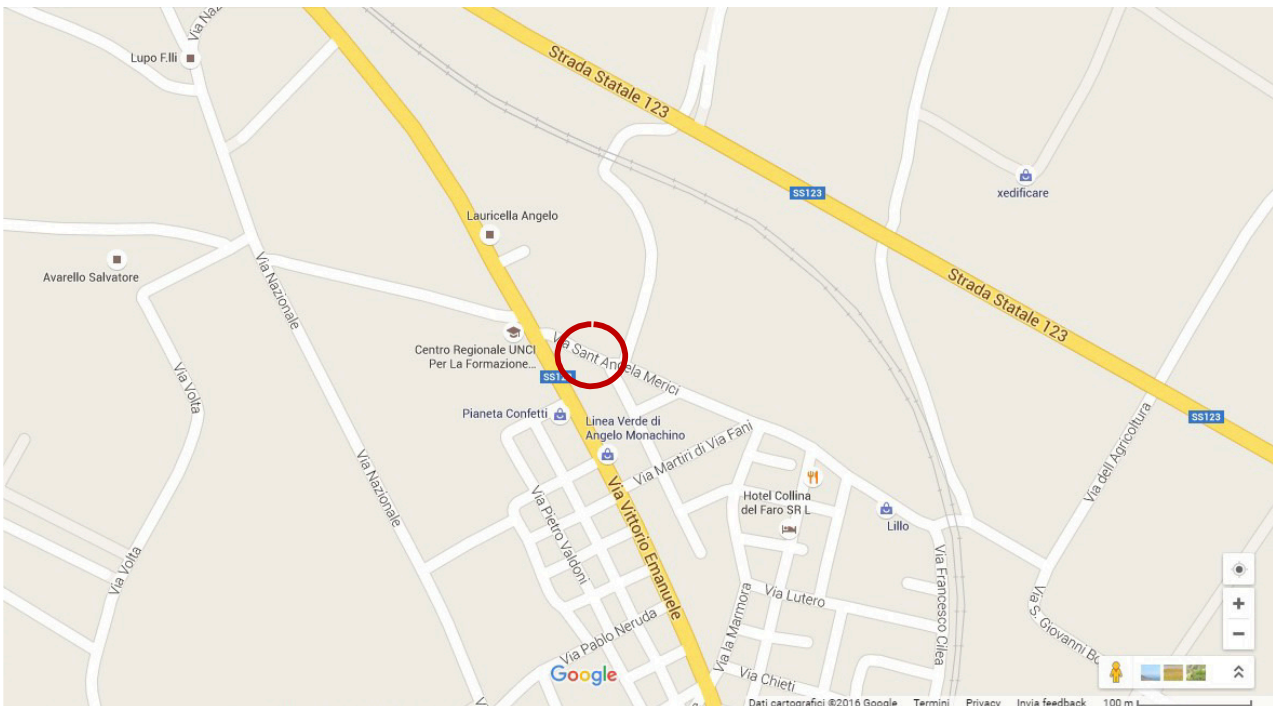


Figura 2 - Toponomastica della zona

LOTTO 4 - RELAZIONE

3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.

3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO

il Credito Emiliano S.p.A., corrente in Reggio Emilia, vanta un credito in forza di Atto di Mutuo Fondiario, in notaio Antonino Pecoraro di Canicattì del 27/02/2002, Rep. 53267, Racc. 17463, munito di formula esecutiva in data 20/03/2002.

3.2 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

stipulato del 27/02/2002, Rep. 53267, Racc. 17463 in notaio Antonino Pecoraro di Canicattì, trascritto in Agrigento il 06/03/2002 ai NN. 4105/297.

3.3 GARANZIA.

A garanzia delle obbligazioni assunte con Atto di Mutuo Fondiario, in notaio Antonino Pecoraro di Canicattì del 27/02/2002, Rep. 53267, Racc. 17463, l'esecutata, costituiva ipoteca volontaria in favore del Credito Emiliano S.P.A. per un capitale di € 102.000,00 e un montante di € 160.100,00, sugli immobili distinti al C.F. al

- foglio 45, particella 1483, sub 3;
- foglio 45, particella 1483, sub 4;
- foglio 45, particella 1483, sub 5.

Poiché la mutuataria si è resa inadempiente alle obbligazioni assunte, il Credito Emiliano S.P.A., corrente in Reggio Emilia, con atto di precetto notificato in data 18/11/2010 ha intimato alla esecutata di pagare, entro e non oltre giorni dalla notifica dell'atto predetto, la somma complessiva di € 50.551,31 oltre interessi sulla somma di € 48.901,56 dal 31/10/2010 al soddisfo al tasso del 3,687 % e comunque nei limiti previsti dalla L. 108/1996, il costo di notifica del presente atto, le spese ed i compensi successivi, in favore dell'istante, e con avviso che, in caso di mancato pagamento, si procederà ad esecuzione forzata. .

3.4 NOTIFICA

L'atto di precetto del 08/11/2010, veniva notificato alla esecutata a mezzo raccomandata A.R. n. 76417576719-7 del 18/11/2010 e con l'avviso che, in caso di mancato pagamento, si procederà ad esecuzione forzata. L'atto di precetto è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.

3.5 PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare del 29/01/2011, repertorio n. 150, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2011 ai NN. 3257/2612 a favore del Credito Emiliano S P A e contro *****.

L'atto di pignoramento immobiliare è stato depositato in Cancelleria il 24/01/2011.

3.6 ISTANZA DI VENDITA

del 18/04/2011 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni il 20/04/2011.

3.7 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTAE

La certificazione notarile, redatta ai sensi dell'art. 567, 2° comma , c. p. c. dall' avv. Alfonso Conti notaio in Prizzi, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Palermo, attestante le risultante della storia del dominio ventennale degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, del 20/7/2011 è stata depositata in Cancelleria Esecuzioni il 10/08/2011.

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

LOTTO 4 - RELAZIONE

3.8 COMPROPRIETARI: - Data di notifica avviso ex art. 599 c. 2 c. p. c. :

Note : Nella presente procedura esecutiva l'immobile risulta di esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto, non vi sono comproprietari.

3.9 CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c. p. c.

Avviso del 25/07/2011, notificato il 28/07/2011, a mani dell'impiegato addetto alla ricezione degli atti sig. ***** a:

- 1) **Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,**
- Ipoteca legale iscritta il 20/10/2005 NN. 27283/7347;
- 2) **Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,**
- Ipoteca legale iscritta il 22/08/2006 NN. 22006/5436;
- 3) **Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,**
- Ipoteca legale iscritta il 06/03/2008 NN. 6156/1196.

Avviso depositato in Cancelleria Esecuzioni il 10/08/2011.

4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO
- LIBERO

Note: Alle date dei sopralluoghi il laboratorio artigianale risultava utilizzato e nella disponibilità dell'esecutata, che ne ha permesso l'accesso allo stesso.

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe energetica globale dell'edificio:

Edificio di Classe: G 96,28 KWh/mq. anno;

COD. ID : 1823446

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Note: Nessuno

6.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Note: Nessuno

6.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Note: Nessuno

6.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Si rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità contro *****:

6.1.3.1. CONVENZIONE EDILIZIA

*del 25/07/1985 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì trascritta ad Agrigento il 31/08/1985 ai NN. 15238/13701, in favore del Comune di Canicattì e contro ***** , nat***** , per l'attuazione del piano di lottizzazione su parte dei terreni ricadenti nel territorio di Canicattì, catastati al foglio 45, particella 674, aventi una estensione di mq. 9.150 lottizzazione che ricade sulla parte della superficie complessiva di mq. 8.582;*

LOTTO 4 - RELAZIONE

6.1.3.2. ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

*del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro *****
*****, consistente nell'aumento della volumetria, nella redistribuzione ed aumento dei lotti edificabili e nell'aumento della superficie del terreno in Canicattì, ricadente sulla particella 674 del foglio 45, posto in lottizzazione, da mq. 8.582 a 9.150;*

6.1.3.3. ATTO DI CESSIONE DI AREE

*del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro *****
*****, mediante il quale ***** ha trasferito a titolo gratuito al Comune di Canicattì la proprietà dell'area estesa mq. 2.446, necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ubicata nel Comune di Canicattì, contrada Casino Cuba, in Catasto allapartita 3555/18549, foglio 45, particelle frazionate 674 (ex 674/a) di are 8.46, e 1204 (ex 674/z) di are 16.00.*

Si

rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità a carico di *****:

6.1.3.4. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

*del 23/02/2000 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro da Canicattì, repertorio n. 47219, trascritto ad Agrigento il 10/03/2000, ai NN. 3968/3388, a favore del Comune di Canicattì e contro *****
*****, col quale ***** in qualità di proprietario del lotto di terreno edificabile sito in Canicattì, contrada Cuba Casino, in Catasto al foglio 45, particella 1185, ha dichiarato che ne lui stesso né altri danti causa avevano utilizzato il detto terreno a servizio di altre costruzioni, secondo l'indice di edificabilità delle vigenti leggi e sin dall'entrata in vigore della legge urbanistica 06/08/1967 n. 765.*

Inoltre ha vincolato la superficie di mq.378 a servizio della costruzione ai sensi dell'art. 17 comma terzo della legge urbanistica del 06/08/1967 n. 765, di cui mq. 118,42 a parcheggio coperto e mq. 81,22 a parcheggio scoperto, per una superficie complessiva di parcheggio di mq. 199,64.

6.1.3.5. CONCESSIONE EDILIZIA

*del 09/06/2000, repertorio n. 73, trascritta ad Agrigento il 30/06/2000, ai NN. 11140/9569, in favore di *****
*****, e contro il Comune di Canicattì, riguardante il terreno sito in territorio di Canicattì, nella via Casella in Catasto al foglio 45, particella 1185.*

6.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Note: Nessuno

6.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6.2.1.1. Ipoteca volontaria (attiva) derivante da Atto di Mutuo del 27/02/2002, Rep. 53267, in notaio Antonino Pecoraro da Canicattì, iscritta ad Agrigento il 06/30/2002 ai NN. 4105/297 a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia, elettivamente domiciliata in Canicattì contro:

- *****
*****, debitore non datore *****

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 102.000,00

pagamento: in 20 rate semestrali;

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

LOTTO 4 - RELAZIONE

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.2. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, come sostituito dall'art. 16 D. Lgs. 26/02/1999 n. 46, iscritta ad Agrigento il 20/10/2005 ai NN. 27283/7347, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. , sede di Agrigento,

contro:

- *****

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.3. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 22/08/2006 ai NN. 22006/5436, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. S.p.A., sede di Agrigento,

contro:

- *****

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.4. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 06/03/2008 ai NN. 6156/1196, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. Sicilia S.p.A., sede di Agrigento,

contro:

- *****

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

LOTTO 4 - RELAZIONE

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.5. Pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare del 29/01/2011 Rep. n. 150, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Conservatoria dei RR. II. di Agrigento, l' 11/02/2011 ai NN.3257/2612, in favore del Credito Emiliano S.p.A.

contro:

1) *****;

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di trascrizione:

- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;
- unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.

7. CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Conformità urbanistica - edilizia: RILEVATA DIFFORMITA'

Il fabbricato, nel cui piano terra è posto il laboratorio artigianale prospiciente su via Sant'Angela Merici, è stato realizzato a seguito del rilascio al sig. *****, da parte del Comune di Canicattì della Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato, n. 73 del 09/06/2000, (pratica edilizia n. 78 del 1998).

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che il laboratorio artigianale oggetto di esecuzione immobiliare non rispetta le disposizioni del regolamento edilizio comunale, difatti all'interno dello stesso mancano sia il W.C. che il ripostiglio-spogliatoio.

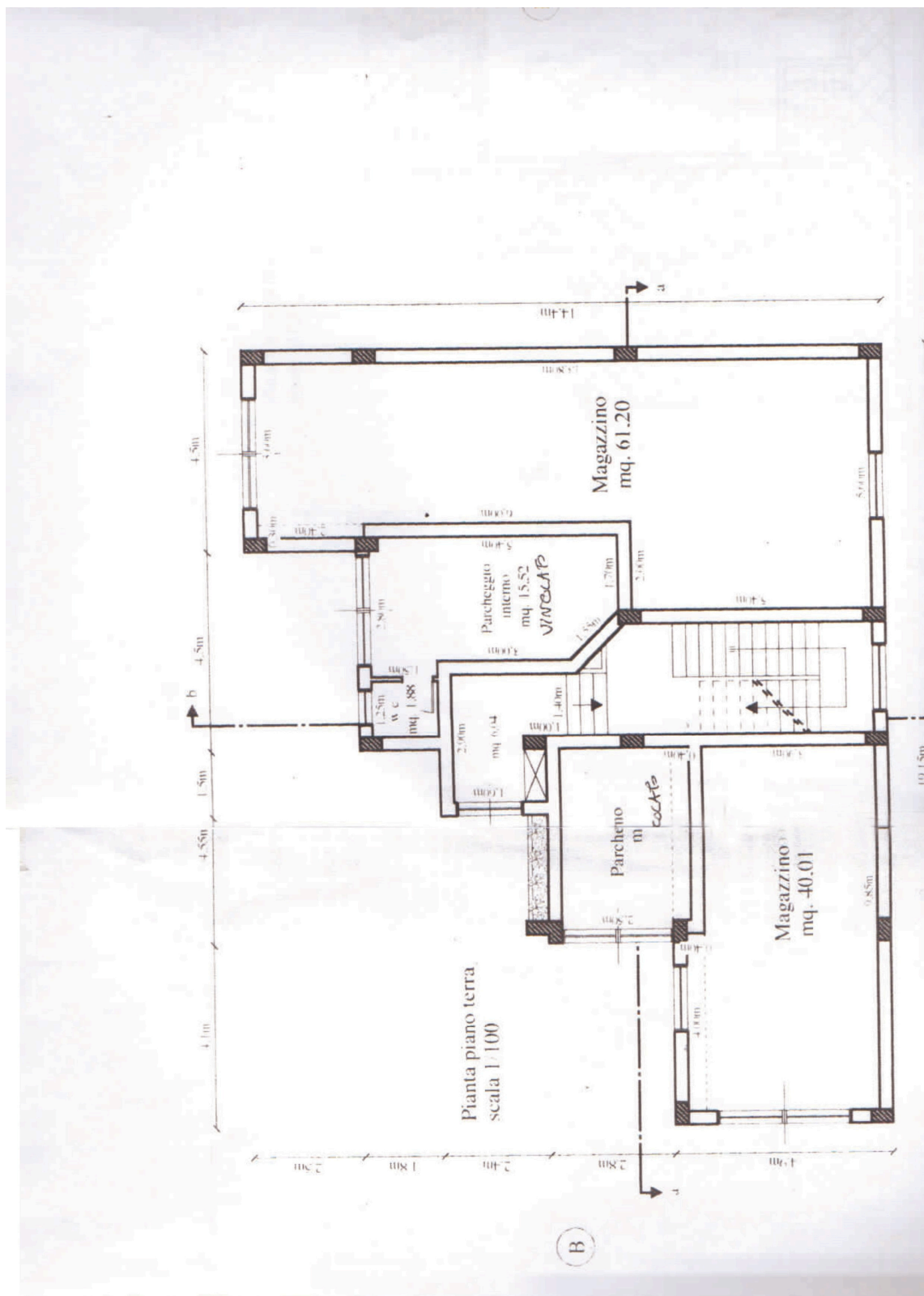
Al fine della previsione della spesa necessaria cui dovrà sopperire chi acquista l'immobile, se ne è effettuato il conteggio dell'ammontare delle spese occorrenti pari ad € 4.500,00, per la realizzazione dei lavori di adeguamento necessari, per spese tecniche e successiva redazione di pratica docfa.

Tale somma sarà detratta dal valore commerciale del laboratorio artigianale.

LOTTO 4 - RELAZIONE

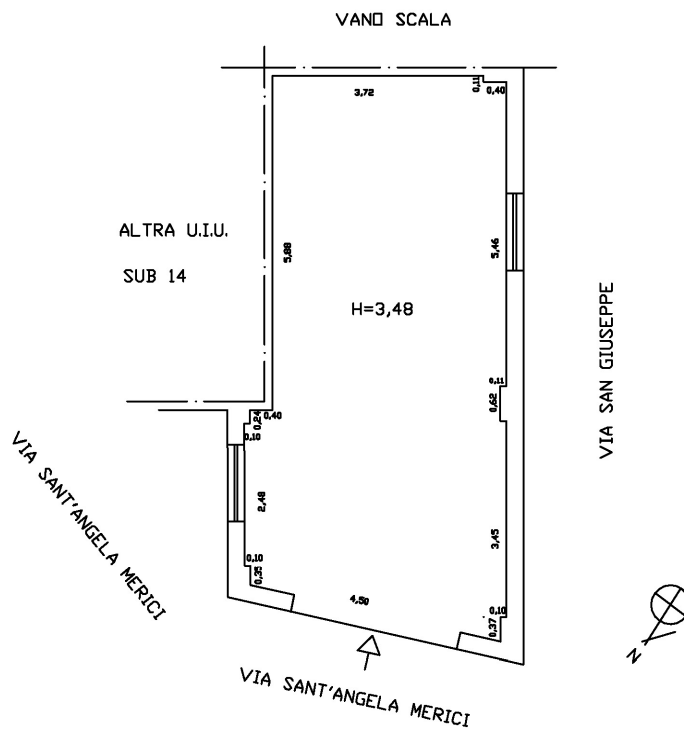
7.1.1. VERIFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE NELL'IMMOBILE

7.1.1.1. PIANTA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 73 DEL 09/06/2000



LOTTO 4 - RELAZIONE

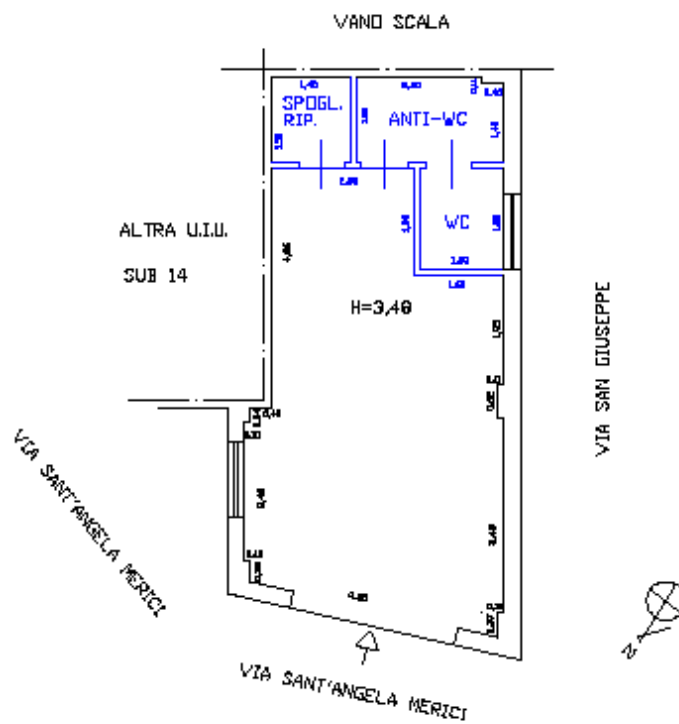
7.1.1.2. PIANTA DELLO STATO ATTUALE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE



PIANTA STATO ATTUALE
SCALA 1 : 100

LOTTO 4 - RELAZIONE

7.1.1.3. PIANTA STATO FUTURO DEL LABORATORIO ARTIGIANALE



PIANTA STATO FUTURO
SCALA 1 : 100

LOTTO 4 - RELAZIONE

7.2. CONFORMITA' CATASTALE

7.2.1. DATI DELLA VISURA CATASTALE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE

7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicatti (AG): - Visura attuale;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		*****	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zon a	Micr o	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	13	1		C/3	3	37 m ²	Totale: 43 m²	Euro 273,26
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI piano : T								

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicatti (AG): - Visura storica al 09/11/2015;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		*****	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zon a	Micr o	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	13	1		C/3	3	37 m ²	43 m²	Euro 276,26
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI piano : T								

Classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

LOTTO 4 - RELAZIONE

7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 02/08/2002;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		*****	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/02/2002

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	13	1		C/3	3	37 m ²		Euro 273,26
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI piano : T								

DIVISIONE del 02/08/2002 protocollo n. 174073 in atti dal 02/08/2002 DIVISIONE (n. 8212.1/2002)

7.2.1.4. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 25/09/2001;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		*****	Proprietà per 1.000/1.000

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	5	1		C/3	3	61 m ²		Euro 450,51 L. 872.300
Indirizzo:		VIA SANT'ANGELA MERICI S.N. piano : T								

COSTITUZIONE del 25/09/2001 protocollo n. 218565 in atti dal 25/09/2001 COSTITUZIONE (n. 2357.1/2001)

7.2.2. DATI DELLE VISURE CATASTALI DEL TERRENO NEL VENTENNIO

7.2.2.1. Catasto terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/06/2001;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1483			ENTE URBANO	03 78		Euro	Euro

DATI DERIVANTI DA	TIPO MAPPALE del 26/06/2001 protoc. n. 145553 dal 26/06/2001 (n. 145553.1/2001)
-------------------	---

LOTTO 4 - RELAZIONE

7.2.2.2. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		*****	Proprietà per 1.000/1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			REDDITO		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 05/05/1990 in atti dal 14/01/1999 (n. 627.1/1990)
-------------------	---

7.2.2.3. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 23/03/2001;

INTESTATI:				
n	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****		*****	Proprietà per 1.000/1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			REDDITO		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 05/05/1990 in atti dal 14/01/1999 (n. 627.1/1990)
-------------------	---

7.2.2.4. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			REDDITO		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	674			MANDORLETO 2	91 50		Lire 128.100	Lire 59.475

DATI DERIVANTI DA	Frazionamento del 02/01/1995 in atti dal 13/02/1997 (n. 27.1/1985)
-------------------	--

LOTTO 4 - RELAZIONE

7.2.2.5. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			REDDITO		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	674			MANDORLETO 2	01 21 90		Lire 170.660	Lire 79.235

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 21/07/1984
-------------------	---

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

8.1. **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 0,00

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

8.3. **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 0,00

8.4. Dotazioni condominiali:

Note: È compresa nella vendita la quota di comproprietà in misura proporzionale di tutti gli enti, spazi, servizi, condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in genere di tutto quanto per legge, uso, consuetudine si presume in condominio fra i diversi proprietari di uno stesso edificio, **ad eccezione del sottotetto dell'edificio**, (per come si legge nell'atto di compravendita di fabbricato del notaio Antonino Pecoraro di Canicattì del 27/02/2002 Repertorio 53266 Raccolta 17462, registrato a Canicattì il 15/03/2002 al n. 347. Trascritto in Agrigento il 06/03/2002 ai NN. 4104/3691).

8.5. **Vincoli condominiali: NESSUNO**

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuali proprietari del garage:

<i>INTESTATI:</i>			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà 1.000 / 1.000

Note: Atto di Compravendita fabbricato del 27/02/2002, Rep. 53266, Raccolta 17462 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 15/03/2002 al N. 347. Trascritto in Agrigento il 06/03/2002, Registro Generale 4104, Registro Particolare 3691.
Proprietaria dal 27/02/2002 ad oggi.

LOTTO 4 - RELAZIONE

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micr o	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	5			C/3	3	61 m ²		Euro 450,51 L. 872.300
Indirizzo:		VIA S. A. MERICI n. S. N. piano : T								

9.2. Precedenti proprietari del laboratorio artigianale:

INTESTATI:		
n.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	Proprietà 1.000 / 1.000

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	Foglio	Part.	Sub	Zona	Micr o	Cat.	Classe	Consi sta	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	5			C/3	3	61 m ²		Euro 450,51 L. 872.300
Indirizzo:		VIA S. A. MERICI n. S. N. piano : T								

Note: Il sig. ***** costruisce il fabbricato ove insiste il laboratorio artigianale, con regolare concessione edilizia n. 73/2000 pratica edilizia 78/1998, su lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78.

Proprietario dal 25/09/2001 al 27/02/2002.

9.3. Precedenti proprietari del terreno ove insiste il fabbricato:

9.3.1.

INTESTATI:		
n.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	Proprietà 1.000 / 1.000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

LOTTO 4 - RELAZIONE

Note: Il sig. ***** acquista il lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78, con Atto di Compravendita Terreno del 18/01/2000, Rep. 47032, Raccolta 13470 notaio Antonina Ferraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 28/01/2000 al N. 118. Trascritto in Agrigento il 04/02/2000, ai NN. 1912/1620.

Proprietario dal 18/01/2000 fino al 25/09/2001.

9.3.2.

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà 1.000 / 1.000

Note: Atto di Vendita Terreno del 29/10/1998, Rep. 41069, Raccolta 14039 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 18/11/1998 al N.1458. Trascritto in Agrigento 25/11/1998 Registro Generale 19769, Registro Particolare 17847. **Proprietaria dal 29/10/1998 al 18/01/2000.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

9.3.3.

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Usufrutto 1.000 / 1.000
2	*****	*****	Proprietà 1.000 / 1.000

Note: Pervenuto a:

- ***** con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31010, Raccolta 11450 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1710. Trascritto in Agrigento il 08/01/1996, Registro Generale 302, Registro Particolare 259. **Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

LOTTO 4 - RELAZIONE

9.3.4.

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Usufrutto 1.000 / 1.000
2	*****	*****	Nuda Proprietà 1.000 / 1.000

Note: Pervenuto a

- ***** con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31011, Raccolta 11451 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1711. Trascritto in Agrigento il 10/01/1996, ai NN. 517/455.
Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

9.3.5.

INTESTATI:			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	*****	Proprietà 1.000 / 1.000

Note: Successione in morte di ***** nato a ***** e deceduto a *****

 Denuncia: numero 90, volume 489. Trascritta ad Agrigento il 23/07/1985
 ai NN. 13066/11728
Proprietaria dal 05/07/1984 al 14/12/1995.

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	674			MANDORLETO 2	95 80		Lire 134.120	Lire 62.270

Note: Annotato in Catasto alla partita 20916, foglio 45 particella 674 giusta tipo di frazionamento in atti dal 02/09/1991 (n. 5480).

LOTTO 4 - RELAZIONE

DESCRIZIONE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE

Il laboratorio artigianale oggi si presenta con un unico vano.

Confini:

est	Altra U. I. U. (Part. 1483 Sub 14),
sud	Vano scala condominiale
ovest	Via San Giuseppe,
nord	Via Sant'Angela Merici,

Il magazzino ha un'altezza interna utile di 3,48 mt.

Destinazione urbanistica:

PRG - Zone Territoriali Omogenee PRG - Zone Territoriali Omogenee Comune:

- **Zona B3 - Area urbana da completare (If = 4 mc/mq)**

Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Solai (strutture dei)	tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: BUONA. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai effettuata in sede dei sopralluoghi effettuati.</i>
Opere verticali (strutture delle):	materiale: Muratura portante in travi e pilastri in c.a., condizioni: BUONE. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei pilastri e delle travi effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
Copertura (struttura della):	tipologia: Tetto a falde e terrazzo: BUONE. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della copertura effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
Scale (struttura delle):	tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: MARMO, ubicazione: <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della scala effettuata in sede dei sopralluoghi.</i>
Componenti edilizie:	
Infissi esterni:	tipologia: tripla anta a battente, materiale: acciaio, condizioni: BUONE.
Infissi interni:	tipologia: Assente
Manto di copertura:	materiale: Terrazzo, tegole marsigliesi.
Pareti esterne:	materiale: muratura in conci di tufo arenario, coibentazione: assente, rivestimento: squadrate di cemento, condizioni: BUONE.
Pavimentazione Interna:	materiale: pavimenti in gres, condizioni: MEDIOCRI.
Portone di ingresso:	tipologia: oggi mancante
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: a vista, tensione 220W, condizioni: BUONE. <i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i>
Idrico:	tipologia: <i>Note: Assente</i>
Fognatura:	tipologia: <i>Note: Assente</i>
Accessori del laboratorio artigianale:	Nessuno

LOTTO 4 - RELAZIONE

STIMA

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Fonti di informazione

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

10.2. 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, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche è pari a 550 €/mq considerate le caratteristiche buone rifiniture interne dell'appartamento.

SI ADOTTA IL VALORE	€ 550,00	€/mq
---------------------	----------	------

Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

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

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

LOTTO 4 - RELAZIONE

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	0,95
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	1,20
--	-------------

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	1,00
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	

Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	1,00
--	-------------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	1,05
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	1,20
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	1,00

LOTTO 4 - RELAZIONE

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		1,2569

Euro	coefficiente	€ 691,2950
550,00	1,2569	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	43,0000	100%	43,0000
Superficie non residenziale balconi e terrazze scoperte	0,0000	25%	0,0000
Superficie non residenziale balconi e terrazze coperte	0,0000	35%	0,0000
Patii e porticati	0,0000	35%	0,0000
Verande	0,0000	60%	0,0000
Giardino di appartamento	0,0000	15%	0,0000
Giardino di ville e villino	0,0000	10%	0,0000
Superficie commerciale	43,0000		43,0000

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
100 % dell' abitazione	43,0000	€ 691,2950	€ 29.725,69
25% Superficie non residenziale, balconi e terrazze scoperti	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
35% Superficie non residenziale, balconi e terrazze coperti	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
35% Patii e porticati	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
60% Verande	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
15% Giardino di appartamento	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00

LOTTO 4 - RELAZIONE

10% Giardino di ville e villino	0,0000	€ 691,2950	€ 0,00
Valore complessivo intero (Vs):	1000/ 1000	in c.t.	€ 29.725,69
			€ 30.000,00

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.

Dalle informazioni assunte si evidenziano un valore medio di € 240,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 240,00. 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 max. €/mq x mese
43,0000		2,2	3,8
	in c.t.	€ 94,6000	€ 163,4000
	Valore affitto mensile	€ 129,0000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 1.548,0000	

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

Imposte	I = imposte = IMU + TASI		€ 425,7900
<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	1,5%	€ 23,2200

LOTTO 4 - RELAZIONE

	ammortamento, ovvero Sfitto: 1,5% RL		
Inesigibilità	1,5 RL	1,50%	€ 23,2200
Manutenzione + Ammortamento	7,5% RL	7,50%	€ 116,1000
Sommando le spese			€ 588,3300
R.N.			€ 960,0000
Spese	0		€ 960,0000
Va	3,44%		€ 27.902,9211
Valore medio	$Vm = (Vs + Va) / 2$		€ 28.951,4605

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	15,00%	€ 4.342,72
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	0,00%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/ o catastale:	100,00%	€ 4.500,00
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:		
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.:

LOTTO 4 - RELAZIONE

€ 20.000,00

Si producono i documenti in allegato per costituirne 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 *TITOLI DI PROPRIETA'.*
- Allegato 5 *DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.*
- Allegato 6 *DOCUMENTAZIONE CATASTALE.*
- Allegato 7 *CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE).*
- Allegato 8 *ELABORATI GRAFICI*
- Allegato 9 *RILIEVO FOTOGRAFICO.*
- Allegato 10 *DOCUMENTI: TRIBUNALE DI AG., AGENZIA DELLE ENTRATE – UFF. PROV. DI AG.. CONSERVATORIA DEI RR.II.*

L' ESPERTO STIMATORE

