

# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 25/2023 R. Es.

PROMOSSA DA

“A”  
(procuratrice di “B”)

Avv. Alessandro Barbaro

CONTRO

“C”

**G. E.: VITALBA PIPITONE**

## LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA' (QUOTA 1/1)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN AGRIGENTO,

VIA MARCHISIA PREFOGGIO N. 6, P. 3.

C. F. AGRIGENTO, FOG. 127, PART. 509, SUB 13, CAT. A/3.

## RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'ESPERTO STIMATORE



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Maria Elena Barbello". To the left of the signature is a blue circular official stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO", "Arch. Barbello Maria Elena", "N. 1580", "Sezione A:", "SINDACA", "Architettura".

**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](mailto:arch.barbello@archiworldpec.it)  
e-mail: [arch.barbello@gmail.com](mailto:arch.barbello@gmail.com)



# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PROCEDURA ESECUTIVA N. 25/2023 R. Es.

PROMOSSA DA

**“A”**  
**(procuratrice di “B”)**

Avv. Alessandro Barbaro

CONTRO

**“C”**

**G. E.: VITALBA 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.	STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	7
5.	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	7
6.	PASSAGGI DI PROPRIETÀ .....	8
7.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	9
8.	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	10
9.	VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE.....	10
10.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO .....	10
11.	INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO .....	10
12.	VALUTAZIONE DEL BENE .....	10
13.	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA .....	14
	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI .....</b>	<b>15</b>



## RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Agrigento (AG), nella via Marchisia Prefoglio 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 all'esecutato.

Dall'esame della documentazione reperita si evince che **"C"** ha l'intera proprietà (quota 1/1):

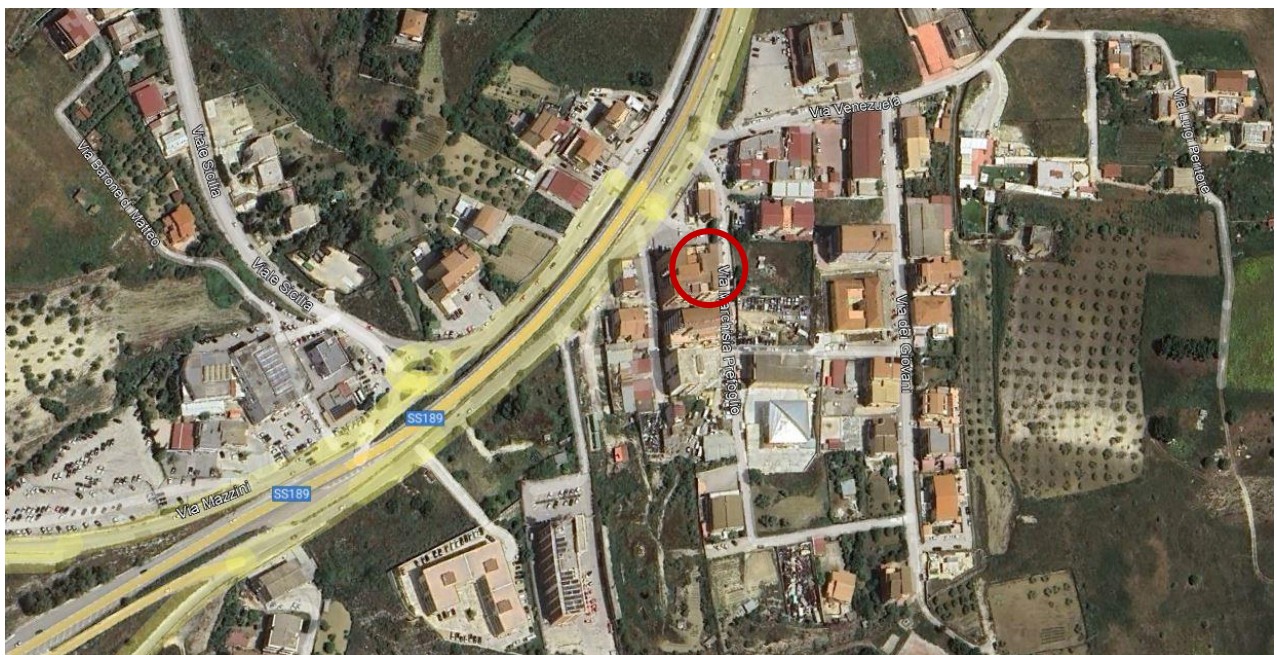
- appartamento di civile abitazione sito in Agrigento, via Marchisia Prefoglio n. 6, p. 3.  
Catasto fabbricati di Agrigento, foglio 127, particella 509, sub 13, cat. A/3.

Atto di Compravendita del 27/10/2011 Rep. 175485/26855, da potere di **"H"**, **"P"**, **"L"**, **"M"**.

#### ▪ **Beni pignorati:**

### - INTERA PIENA PROPRIETA' (QUOTA 1/1)

Appartamento di civile abitazione sito in Agrigento, via Marchisia Prefoglio n. 6, piano 3.  
Catasto fabbricati di Agrigento, foglio 127, particella 509, sub 13, cat. A/3.



**Figura 1** – Foto satellitare tratta da Google Earth con individuazione dell'immobile.



Al Catasto Edilizio del comune di AGRIGENTO (AG):

<i>INTESTATI:</i>			
<i>n.</i>	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	<b>“ C ”</b>	<i>omissis</i>	<i>Piena proprietà 1/1</i>

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>
1	127	509	13



**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:**

<i>Est</i>	<b><i>Via Marchisia Prefoglio</i></b>
<i>Sud</i>	<b><i>Altra UIU</i></b>
<i>Ovest</i>	<b><i>Vano scala, altra UIU</i></b>
<i>Nord</i>	<b><i>Via Unità d'Italia</i></b>

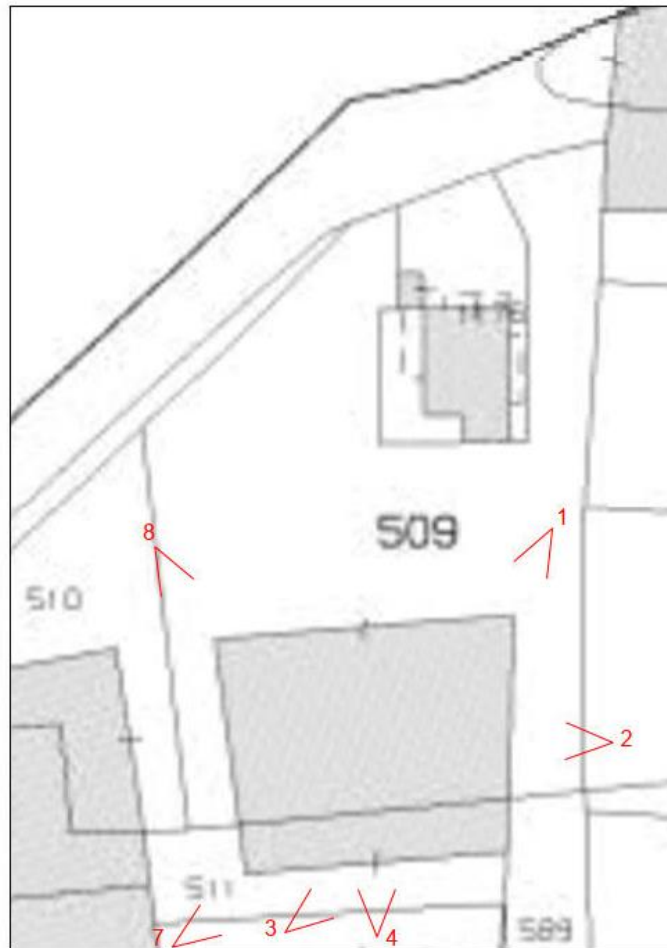


## QUESITO n. 2

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:** Appartamento di civile abitazione posto a terzo piano di un edificio condominiale.
- ✓ **Ubicazione:** L'appartamento è ubicato nella via Marchisia Prefoglio n.6, a terzo piano, in Agrigento.
- ✓ **Pertinenze:** L'appartamento non è dotato di pertinenze.
- ✓ **Dotazioni condominiali:** 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.
- ✓ **Accessi:** L'appartamento ha accesso dalla via Marchisia Prefoglio n.6.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.





*Foto 1* – Veduta dell'appartamento a terzo piano da via Unità d'Italia



*Foto 2* – Veduta dell'appartamento da via Marchisia Prefoglio





*Foto 3* – Veduta dell'ingresso



*Foto 4* – Veduta del portone d'ingresso

### **QUESITO n. 3**

**Identificazione catastale del bene pignorato.**

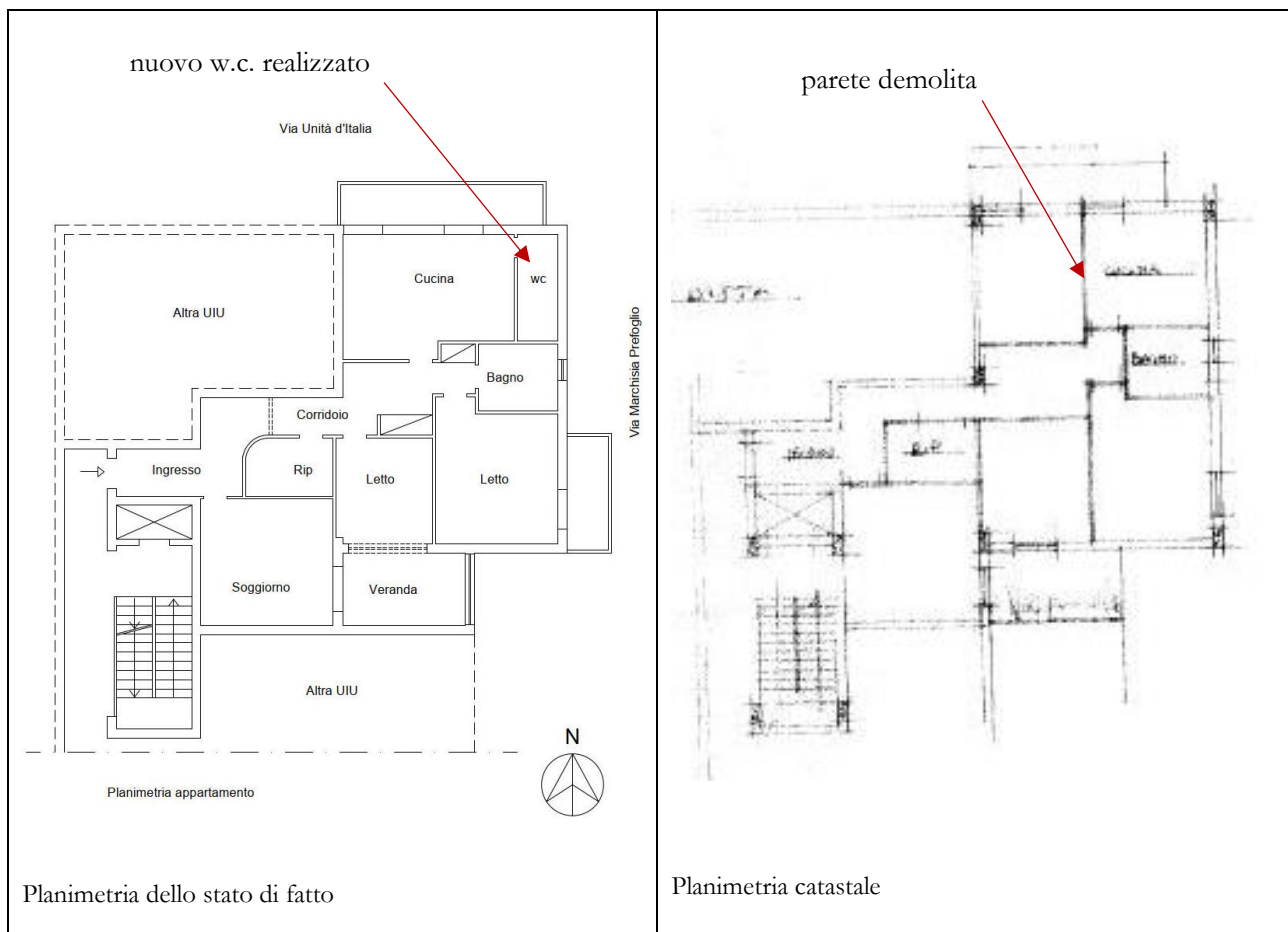
#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 3**

- ✓ **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:** acquisita prodotta in elaborato allegati;
  
- ✓ **Elaborato planimetrico:** non presente agli atti dell'Agenda delle Entrate-Territorio-Catasto fabbricati;
  
- ✓ **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 prima provenienza dell'immobile pignorato, anteriore di venti



anni alla trascrizione del pignoramento, risulta antecedente alla meccanizzazione del Catasto, tuttavia la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, riporta i nominativi dei proprietari e quindi risulta esaustiva.

- ✓ **Storia catastale del bene:**
- ✓ L'appartamento risulta censito dall'allora proprietario "D", al foglio 127 particella 509 sub 13 con costituzione del 08/06/1982, ad oggi non ha subito variazioni catastali.
- ✓ **Conformità catastale:**
- ✓ L'appartamento censito al foglio 127 particella 509 sub 13 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale; si rileva una difformità scaturita dall'unione di due vani originari denominati cucina e letto, e dalla realizzazione di un wc sul lato est, non presente né nella planimetria catastale né nella documentazione urbanistica – edilizia rilasciata dall'UTC di Agrigento.



#### QUESITO n. 4

Stato di possesso del bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: **OCCUPATO**

utilizzato da "C" come abitazione principale

#### QUESITO n. 5

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 5



**- INTERA PIENA PROPRIETA' (QUOTA 1000/1000)**

Appartamento di civile abitazione sito in Agrigento, nella Via Marchisia Prefoglio n. 6, P. 3, composto da 6 vani catastali, confinante ad est con la via Marchisia Prefoglio, a sud con altra UIU Foglio 127 Part 509, ad Ovest con vano scala e altra UIU, a nord con la via Unità d'Italia; l'immobile è riportato nel C. F. del Comune di Agrigento, al foglio 127, particella 509, Sub 13, Cat. A/3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, vi è concessione edilizia in sanatoria n. 3241 del 11/04/2011, cui non è conforme lo stato dei luoghi.

**PREZZO BASE:** euro 71.000

**QUESITO n. 6**

**Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 6**

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuali proprietari:**

<i>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</i>									
n.	Intestazione				Codice fiscale			Quota	
1	C				omissis			Proprietà 1000/1000 in regime di separazione	
<i>Identificativi al Catasto Fabbricati</i>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	127	509	13	1		A/3	4	6 vani	€ 495,80

*Note:* pervenuto a "C" per Atto di compravendita del 27/10/2011 del Notaio Fabio Cutaia, Rep. 175485.

**6.2. Precedenti proprietari:**

<i>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</i>									
n.	Intestazione				Codice fiscale			quota	
1	H				omissis			Proprietà 250/1000	
2	I				omissis			Proprietà 250/1000	
3	L				omissis			Proprietà 250/1000	
4	M				omissis			Proprietà 250/1000	
<i>Identificativi al Catasto Fabbricati</i>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	127	509	13	1		A/3	4	6 vani	

*Note:* pervenuto a "H", "I", "L", "M" per denuncia di successione in morte di "G" del 26/08/2009, Rep. 23/936/9 Ufficio del Registro di Agrigento, trascritto in data 17/02/2010 ai NN 3703/2804.

<i>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</i>									
n.	Intestazione				Codice fiscale			quota	
1	H				omissis			Proprietà 84/1000	
2	I				omissis			Proprietà 83/1000	
3	L				omissis			Proprietà 83/1000	
4	M				omissis			Proprietà 84/1000	
5	G				omissis			Proprietà 666/1000	
<i>Identificativi al Catasto Fabbricati</i>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	127	509	13	1		A/3	4	6 vani	

*Note:* pervenuto a "H", "I", "L", "M", "G" per denuncia di successione in morte di "F" del 20/07/1995, Rep. 39/650 Ufficio del Registro di Agrigento, trascritto in data 05/02/2001 ai NN 2135/1891.



<b>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</b>									
n.	Intestazione				Codice fiscale		quota		
1	<b>F</b>				omissis		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni		
2	<b>G</b>				omissis		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni		
<b>Identificativi al Catasto Fabbricati</b>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	127	509	13	1		A/3	4	6 vani	

*Note: pervenuto a "F" e "G" per atto di compravendita del 10/06/1982 del Notaio Francesco Sena, Rep. 30951.*

### **QUESITO n. 7**

**Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene**

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 7**

- 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 giudiziari 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:**
  - Ipoteca volontaria iscritta in data 28/10/2011 ai NN. 22640/2459, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 27/10/2011 Rep. 175486/26856 Notaio Fabio Cutaia di Agrigento.
  - Annotazione NN. 17586/3191 del 14/10/2015 (surrogazione art. 38 e 120 quater D. Lgs 1.9.1993 n. 385 art. 1202 c.c.)
- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
  - **Pignoramento** del 07/02/2023 Rep. 307, trascritto in data 01/03/2023 ai NN. 3952/3414, a favore di "B".
- 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): **Unione di due vani sul lato Nord e realizzazione di un wc. Assenza di abitabilità. Costo € 2.400,00 che saranno detratti dal valore dell'immobile.**
- 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):
  - Si rileva l'unione di due vani preesistenti con demolizione di un tramezzo e la realizzazione all'interno di un wc, non presente né nelle planimetrie rilasciate dall'UTC, né nella planimetria depositata agli atti catastali. **Costo € 600,00 che saranno detratti dal valore dell'immobile.**



**QUESITO n. 8**

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

**RISPOSTA AL QUESITO n. 8**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**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**

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

**RISPOSTA AL QUESITO n. 10**

Dalle richieste effettuate presso l'UTC di Agrigento si evince che l'appartamento è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria legge 47/85 n.3241 del 11/04/2011.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, non è stato rinvenuto negli uffici competenti attestato di abitabilità.

Si rileva l'unione di due vani mediante l'abbattimento di un tramezzo e la realizzazione di un wc, non presente né nelle planimetrie rilasciate dall'UTC, né nella planimetria catastale.

**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): **€ 289,93**
- 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: **Quote insolute al 21/07/2024 per € 1.959,96.**
- 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 Agrigento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Agrigento;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Agrigento.

**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 **500 €/mq** e massimo **700 €/mq**, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche pari a **600 €/mq** considerate le buone caratteristiche dell'appartamento.

<b>SI ADOTTA IL VALORE</b>	<b>€ 600,00</b>	<b>€/mq</b>
----------------------------	-----------------	-------------

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	1,05
Buone	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,9	
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA</b>		<b>1,00</b>
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 ≥ ad anni 6	1	0,74
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,74	
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,77	
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO</b>		<b>0,93</b>
Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato



Ottime	1	1,00
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	
Caratteristiche di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	1,00
Medie	0,95	
Scadenti	0,9	
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE</b>		<b>1,00</b>

<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA</b>		<b>0,95</b>
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO</b>		<b>0,93</b>
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE</b>		<b>1,00</b>

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,93**

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>€ 558,00</b>
600,00	0,93	

**Norme tecniche ed indici:**

Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	121,0000	100%	121,0000
Superficie non residenziale (ripostiglio – ammezzato)	0,0000	25%	0,0000
Superficie non residenziale (balconi)	16,7000	30%	5,0100
<b>Superficie commerciale</b>	<b>137,7000</b>		<b>126,0100</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	Superficie equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
--------------	------------------------	--------------------	--------------------



<b>Abitazione</b>	<b>126,0000</b>	<b>€ 558,00</b>	<b>€ 70.308,00</b>
<b>Valore corpo:</b>			<b>€ 70.308,00</b>
<b>-Valore accessori:</b>			<b>€ 0,00</b>
<b>-Valore complessivo intero:</b>	<b>1000/1000</b>	<b>In c.t.</b>	<b>€ 70.000,00</b>

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 514,28 e € 715,52 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 614,90. 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:

<b>Sup. equivalente</b>		<b>Valore min. €/mq x mese</b>	<b>Valore min. €/mq x mese</b>
<b>126,0000</b>		<b>2,2</b>	<b>3,2</b>
	<b>in c.t.</b>	<b>277,20</b>	<b>403,20</b>
	<b>si adotta il valore di</b>	<b>€ 340,20</b>	
	<b>annualità ( x 12 mesi)</b>	<b>€ 4.082,40</b>	

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

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

<b>Imposte</b>	<b>I = imposte = IMU + TASI</b>		<b>€ 0,00</b>
<b>Quote</b>	<b>Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1% RL</b>	<b>1%</b>	<b>€ 40,82</b>
<b>Inesigibilità</b>	<b>0,50% RL</b>	<b>0,50%</b>	<b>€ 20,41</b>
<b>Manutenzione + Ammortamento</b>	<b>3% RL</b>	<b>3%</b>	<b>€ 122,47</b>

<b>Sommando le spese</b>			<b>€ 183,70</b>
<b>R.N.</b>			<b>€ 3.898,70</b>
<b>Spese</b>			
<b>Va</b>	<b>3.60%</b>	<b>in c.t.</b>	<b>€ 108.000,00</b>
<b>Vt</b>	<b>Vt = (Vs + Va) / 2</b>		<b>€ 89.000,00</b>

### 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%	13.350,00
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		3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione urbanistica di progetto:		
Altre Spese (spese condominiali arretrate):		1.959,96

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.:

**€ 71.000,00**

**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 € 71.000,00**

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 –** Precedente Procuratrice di B
- B –** Cessionaria di crediti
- C –** Esecutato
- D –** Precedente Proprietario
- F –** Precedente Proprietario
- G –** Precedente Proprietario
- H –** Precedente Proprietario
- I –** Precedente Proprietario
- L –** Precedente Proprietario
- M –** 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 Agrigento (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-** ELABORATI GRAFICI
- ALLEGATO 8 -** RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO 9 -** TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO – ESECUZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE -  
CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AGRIGENTO
- ALLEGATO 10 -** DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

L' ESPERTO STIMATORE

