

ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 53/2020 R. G. Es.

PROMOSSA DA

A

SURROGATA DA

P

CONTRO

B e C

G. E.: VITALBA PIPITONE

LOTTO UNICO

INTERA PIENA PROPRIETA' (QUOTA 1/1)

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN COMUNE DI NARO (AG) VIA DANTE N. 33

C.F. NARO, FOG. 64, PART. 1976, Sub 4, PART. 1978, SUB 2, Cat. A/2, Van 8

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

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
pro: archbarbello@architettura.it
www: archbarbello.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es 53/2020

PROMOSSA DA

A

SURROGATA DA

P

CONTRO

B e C

G. E.: VITALBA PIPITONE

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSÌ 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	7
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO	10
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	11
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	11
9. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE.....	12
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	12
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
ELENCO DEGLI ALLEGATI	19

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Naro (AG), nella Via Dante, 33.

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 $\frac{1}{2}$ del sig. "B" e piena proprietà per $\frac{1}{2}$ del sig. "C" dell'appartamento posto al secondo piano di via Dante n.33 nel comune di Naro, distinta al C. F. al foglio 64, particelle graffate 1976 sub 4 e 1978 sub 2.

Successione apertasi in morte di "D" deceduto il 07/11/1957, regolata da testamento olografo del 20/01/1953, pubblicato con verbale in notaio Lunetta del 22/11/1957, registrato in data 02/12/1957 al n. 473 trascritto il 16/12/1957 ai NN. 18582/16954. La relativa denuncia di successione in morte del predetto "D" (Den. N. 113 Vol. 108) venne trascritta il 31/05/1958 ai NN. 18582/16954.

L'usufrutto uxorio spettante a "E" nata a Naro il 14/02/1889 (coniuge di "D") si è consolidato alla nuda proprietà in morte della stessa deceduta il 31/01/1983; la relativa denuncia di successione in morte della stessa (Den. N. 247 Vol. 196) risulta trascritta il 24/11/1986 ai NN. 17693/15379, successione apertasi per testamento pubblico dal Notaio Filippo Giganti di Naro il 10/03/1983).

▪ Bene pignorato

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN COMUNE DI NARO (AG) VIA DANTE N. 33 C.F. NARO, FOG. 64, PART. 1976, SUB 4, PART. 1978, SUB 2, Cat. A/2, Van. 8.



Figura 1 – Foto satellitare.

Al Catasto Edilizio del comune di NARO (AG):

INTESTATE			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	" B "	omissis	Proprietà 500/1000
2	" C "	omissis	Proprietà 500/1000

n.	Foglio	Part.	Sub
1	64	1976	4
2	64	1978	2

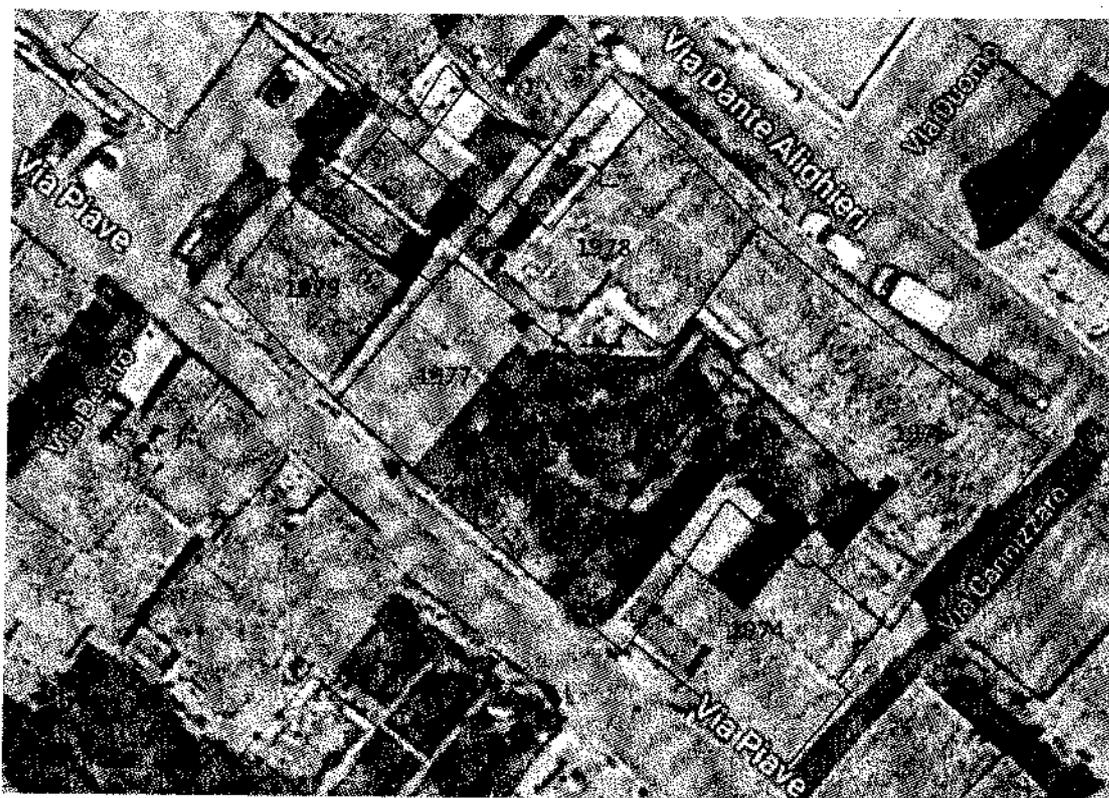


Figura 2 - Sovrapposizione di catastale su ortofoto.

- ✓ 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:

Est	Rimanente Part 1976 FG. 64
Sud	FG. 64 Part. 1902 e Part. 1977
Ovest	Rimanente Part 1978 FG. 64
Nord	Via Dante

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 civile in edificio ricadente all'interno del perimetro del centro storico del comune di Naro.
- ✓ **Ubicazione**
L'immobile è ubicato nella via Dante n.33, all'interno del perimetro del centro storico del comune di Naro.
- ✓ **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**
Al fabbricato si accede dalla via Dante n. 33 ove è posto l'ingresso del vano scala.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.

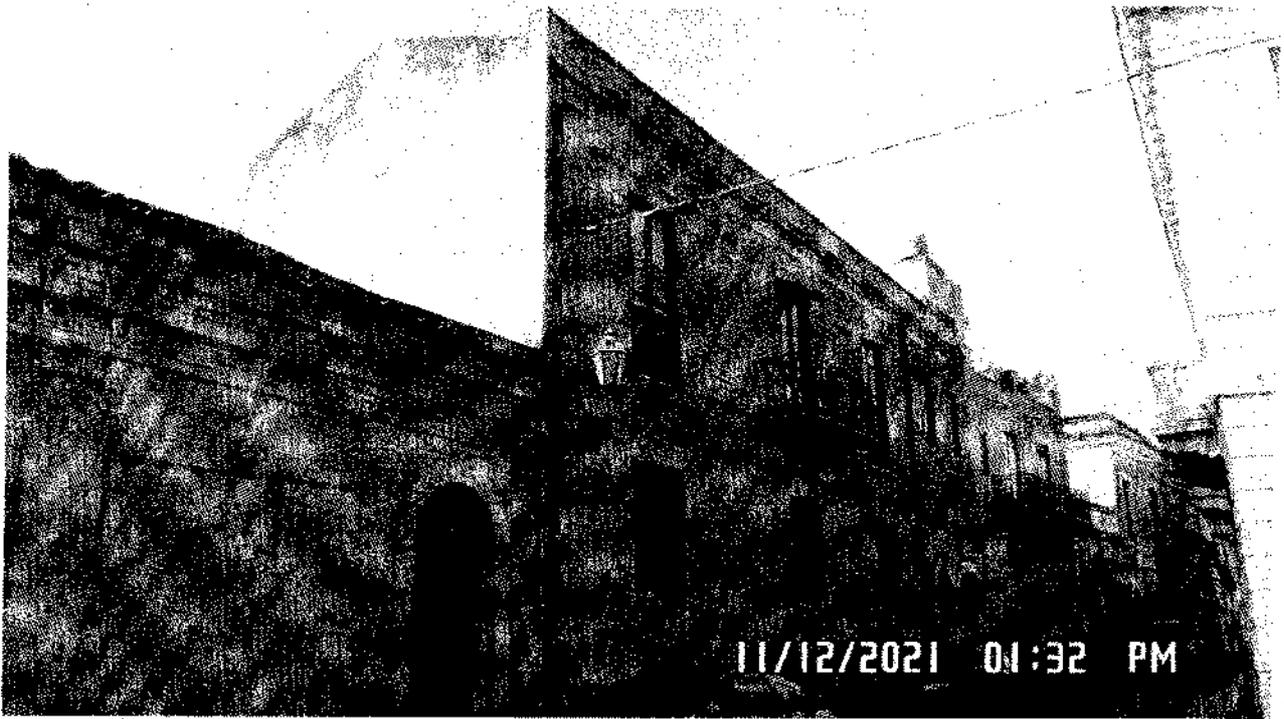


Foto 1 - Veduta del prospetto nord sulla via Dante n. 33



Foto 2 - Veduta del prospetto nord sulla via Dante n. 33

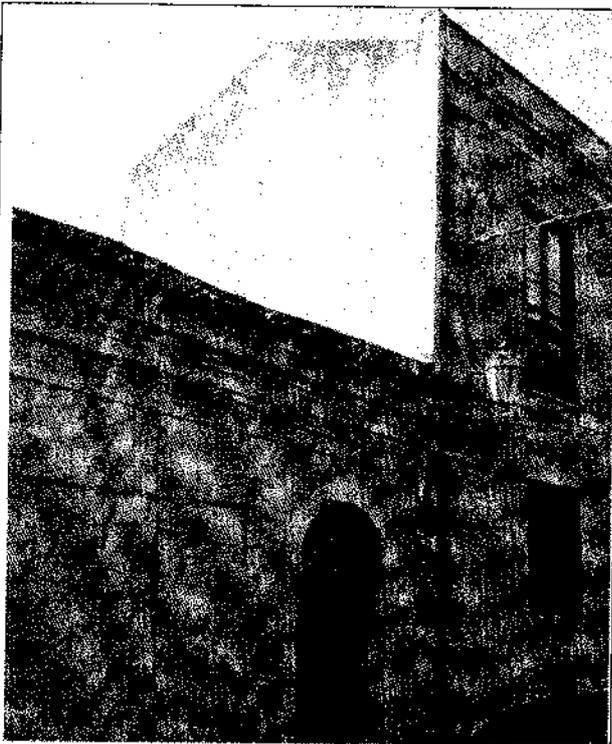
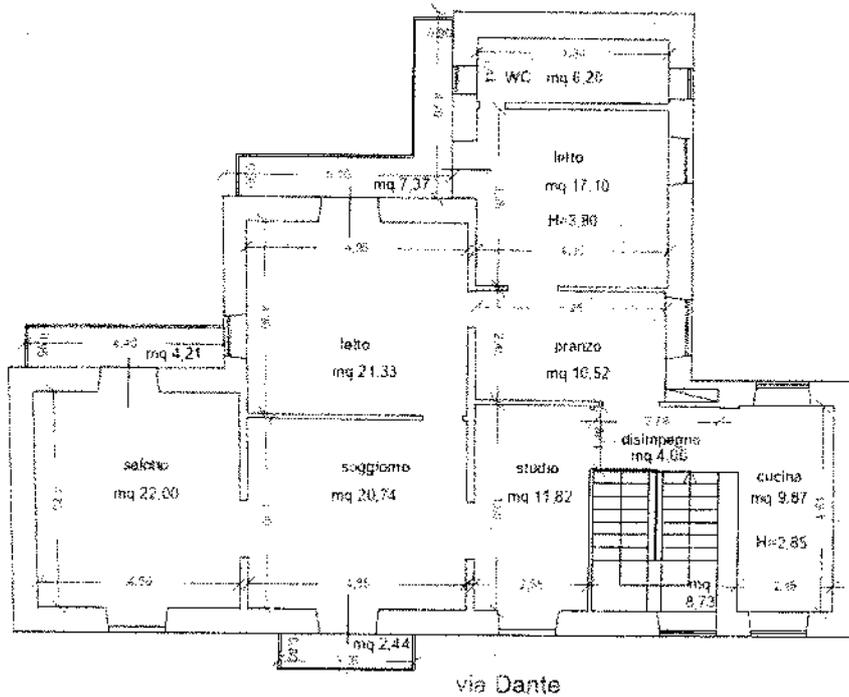


Foto 3 - Veduta del prospetto est dalla via Dante



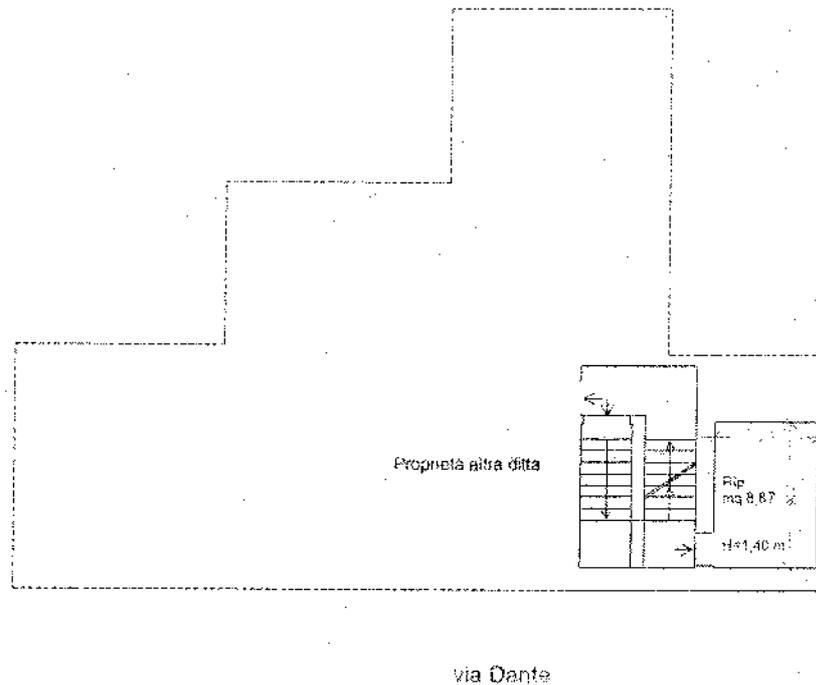
Foto 4 - Veduta del portone d'ingresso



via Dante



Planimetria piano secondo



Planimetria ammezzato

- ✓ **Attestato di prestazione energetica:** redatto in data 06/06/2022
Classe energetica E – 183,81 kWh/mq anno ID: 20220606-084026-00764.

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

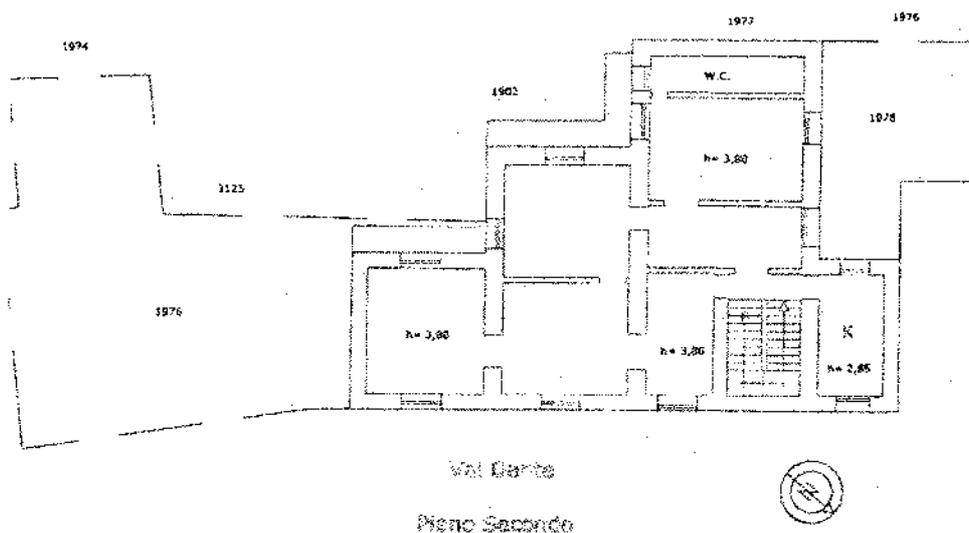
- ✓ **Estratto di mappa catastale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visura per immobile storica:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visura per immobile attuale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Planimetria catastale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **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:** la prima provenienza dell'immobile pignorato, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, risulta precedente rispetto alla meccanizzazione del Catasto, quindi la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, non risulta esaustiva; pertanto si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Catasto Fabbricati il certificato cartaceo Mod. 55 partita N. 1779 all'impianto, rilasciato in data 18/05/2022 prodotto in elaborato allegati.

- ✓ **Storia catastale del bene:** l'immobile risulta censito dall'allora proprietario "D", al foglio 64 particella 1976 sub 4 e particella 1978 sub 2, accertato d'ufficio in data 14/07/1944 come risulta all'impianto con Mod. 55 alla partita N. 1779. Alla morte di "D" l'immobile veniva trasferito, a seguito di successione testamentaria trascritta il 31/05/1958 ai NN. 7959/7188, a "B" e "C" per la nuda proprietà e per la quota di ½ ciascuno. L'usufrutto veniva lasciato a "E", alla cui morte, avvenuta il 31/01/1983, seguiva il consolidamento dell'usufrutto.

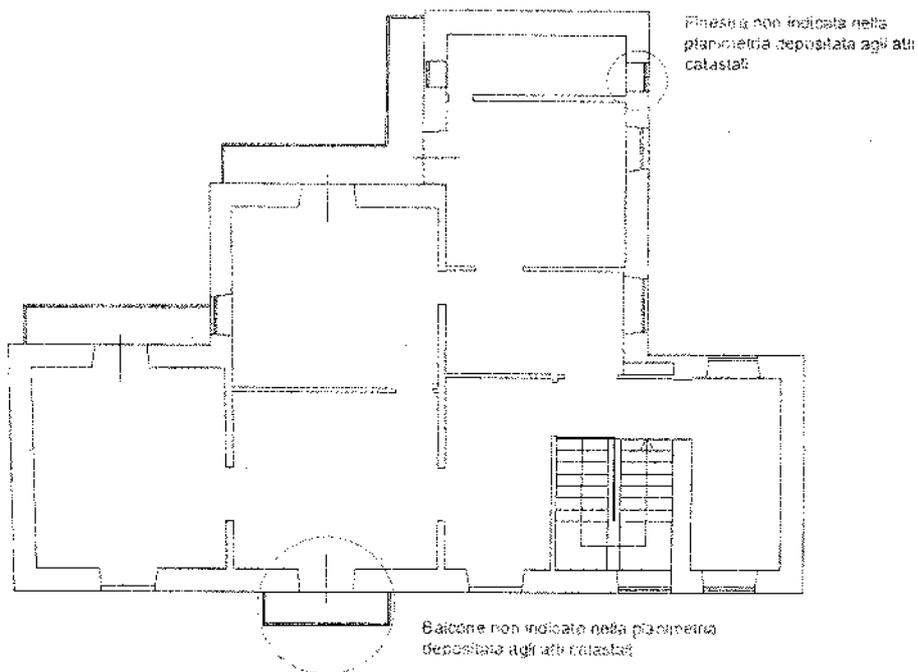
Conformità catastale: DIFFORMITA' CATASTALE SANABILE

Dai sopralluoghi effettuati in data 11/12/2021 ed in data 30/04/2022 è emerso:

- che esiste una difformità parziale tra la planimetria dell'appartamento pignorato depositata agli atti del catasto fabbricati del comune di Naro e la reale situazione planimetrica dell'appartamento, tale difformità consiste nella mancata indicazione grafica di una finestra nel bagno e del balcone prospiciente via Dante. Si rileva relativamente al balcone prospiciente la via Dante, che lo stesso per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche risale all'epoca di costruzione dell'edificio, per come riportato nella documentazione urbanistica, elaborato 3.13 delle prescrizioni esecutive centro storico del Comune di Naro rilasciata in data 08/06/2022 dall'UTC;
- che l'ammezzato (ripostiglio con altezza di 1,40 mt) non è indicato nella planimetria catastale, tuttavia da una verifica effettuata con il personale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio-Catasto fabbricati, con la diretta visione del modello 5, risulta essere computato nei vani dell'appartamento per un'aliquota di 0,25;
- che la superficie riportata in visura catastale risultava errata rispetto al dato reale. All'uopo la scrivente richiedeva, in data 16/05/2022 tramite Contact Center - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la rettifica dei dati di superficie. L'ufficio provvedeva alla rettifica adottando come dato quello indicato nella planimetria depositata agli atti catastali, dato che risulta discordante con quanto rilevato dalla scrivente nell'immobile;
- che nella visura catastale dell'immobile risulta indicata annotazione di riserve: 1 - atti di passaggio intermedi non esistenti, derivante da un'errata presentazione di voltura catastale. Da una verifica effettuata dalla scrivente si rileva che agli esecutati l'immobile è pervenuto per la nuda proprietà e per la quota di ½ ciascuno per successione testamentaria trascritta il 31/05/1958 ai NN. 7959/7188 a seguito della morte di "D", l'usufruttuaria risultava "E". Alla morte di "E", 31/01/1983, avveniva il consolidamento dell'usufrutto. Per l'eliminazione dell'annotazione di riserva occorre provvedere alla voltura catastale per riunione di usufrutto di "E".



Planimetria catastale



Planimetria piano secondo

QUESITO n. 4

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO UNICO

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SITA IN NARO (AG) NELLA VIA DANTE N. 33

C. F. DI AGRIGENTO, FOGLIO 64, PART. 1976, SUB 4, PART. 1978, SUB 2.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione del tipo civile, ubicata in Naro (AG) nella via Dante n. 33, piano secondo; composta da otto vani catastali, confina con foglio 64 part. 1902 e part. 1977 a sud, con la via Dante a nord, con la rimanente part. 1978 foglio 64 ad ovest, con la rimanente part. 1976 foglio 64 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Naro al foglio 64, part. 1976 sub 4 e part. 1978 sub 2.

Il fabbricato ricade all'interno del perimetro della zona A, centro storico del comune di Naro. È stato realizzato prima dell'anno 1944, per come risulta dall'accertamento Mod. 5 cartaceo del Catastro Fabbricati del 14/07/1944, quindi prima del 01/09/1967, è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.

PREZZO BASE euro 115.000;

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:

<i>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</i>									
n.	Intestazione			Codice fiscale		quota			
1	B			omissis		Proprietà per 500/1000			
2	C			omissis		Proprietà per 500/1000			

<i>Identificativi al Catasto Fabbricati</i>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	64	1976	4	1		A/2	2	8 vani	€ 475,14
	64	1978	2						

Note: pervenuto ai Sign.ri "B" e "C" per riunione di usufrutto in morte di "E", Denuncia di Successione Testamentaria n. 247 Vol. 196 trascritta il 24/11/1986 ai NN. 17695/15379.

5.2. Precedenti proprietari:

<i>Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Agrigento:</i>			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	B	omissis	Nuda proprietà per 500/1000
2	C	omissis	Nuda proprietà per 500/1000
3	E	omissis	Usufruttuaria 1000/1000

<i>Identificativi al Catasto Fabbricati</i>									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	64	1976	4	1		A/2	2	8 vani	€ 475,14
	64	1978	2						

Note: pervenuto ai Sig.ri "B", "C" ed "E" con successione testamentaria in morte di "D" trascritta il 31/05/1958 ai NN. 7959/7188.

<i>Proprietari:</i>			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	D	omissis	Proprietà 1000/1000

QUESITO n. 6

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Si rileva che a seguito delle richieste effettuare:

- il 24/11/2021 al dirigente dell'UTC del Comune di Naro si riceveva comunicazione che "agli atti di questo Comune, non risultano in giacenza né presso l'ufficio condono né presso l'ufficio urbanistica, alcuna licenza e/o concessione edilizia o certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciate a nome dei Sig.ri B e C";

- il 06/04/2022 al dirigente dell'UTC del Comune di Naro si riceveva comunicazione che "agli atti di questo Comune, non risultano in giacenza né presso l'ufficio condono né presso l'ufficio urbanistica, alcuna licenza e/o concessione edilizia o certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciate a nome del Sig. "D".

Per come risulta dall'accertamento Mod. 5 cartaceo del Catasto Fabbricati del 14/07/1944, si rileva che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1944 e quindi prima del 1° settembre 1967, si considera dunque conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione.

QUESITO n. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: libero 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: **NESSUNA**
- b) Presenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato: **NESSUNA**
- c) Pendenze di procedimenti giudiziari 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: **come stabilito dalle prescrizioni esecutive centro storico.**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) **Iscrizioni ipotecarie:**

- **Ipoteca volontaria** nascente da atto di mutuo del giorno 11/02/2011 Rep.71749 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro di Canicattì ipoteca iscritta il 18/02/2011 ai NN. 3858/541 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena contro "**B**"
29/01/1948 (quali terzi datori di ipoteca) e contro " " con sede in Naro, (tale Associazione quale debitore non datore di ipoteca), per un montante ipotecario di € 350.000,00 (sorte capitale € 175.000,00) gravante sul cespite N.1 (appartamento in Naro censito al foglio 64 particelle graffate 1976 sub 4 - 1978 sub 2) di proprietà dei Sig.ri "**B**" e "**C**".

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

- **Atto di pignoramento** immobiliare del 28/02/2020 trascritto il 04/05/2020 ai NN.7386/4393 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena 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): **Nessuna**

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):

- **Ai fini della regolarizzazione di cui al quesito n.3 si prevede una spesa di € 1.000,00.**

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

Il bene pignorato non è 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 Naro;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Naro;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Naro.

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 390 €/mq e massimo 580 €/mq, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche pari a 580 €/mq considerate le ottime caratteristiche dell'appartamento.

SI ADOTTA IL VALORE

€ 580,00

€/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

Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,40
Zona tra periferia e centro	1,2	
Zona centrale	1,4	
Zona degradata	0,9	

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

Caratteristiche di vetusta	Parametri	Coefficiente applicato
Fabbricato \geq ad anni 6	1	0,70
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,7	
Fabbricato \geq di 50 anni	0,7	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO

1,23

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
Ottime	1	
Medie	0,95	1,00
Scadenti	0,9	

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

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

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	1,23
--	-------------

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

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **1,2863**

Adottato come valore di riferimento al metro quadrato la cifra indicata precedentemente, moltiplicandola per il coefficiente correttivo come sopra determinato, da l valore unitario corretto al metro quadro per l'appartamento oggetto di stima:

Euro	coefficiente	
580,00	1,2863	€ 746,0250

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	173,1500	100%	173,1500
Superficie non residenziale (ripostiglio ammezzato)	8,8700	25%	2,2175
Superficie non residenziale (balconi)	14,0000	30%	4,2000
Superficie commerciale	196,0200		179,5675

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
Abitazione	179,5675	€ 746,0250	€ 133.961,84
- Valore corpo:			€ 133.961,84
- Valore accessori:	18	€ 550,00	€ 9.900,00
- Valore complessivo intero:	1800/1000	in c.t.	€ 143.861,84
			€ 144.000,00

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 251,39 e € 377,09 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
179,5675	1,4	2,1
in c.t.	251,3945	377,0918
media	€ 314,2431	
annualità (x 12 mesi)	€ 4.525,0800	

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

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%	€ 45,2508
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 22,6254
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 135,7524
Sommando le spese			€ 203,6286
R.N.			€ 4.321,0000
Spese	0		€ 4.321,0000
Va	3,36%		€ 128.505,5762
Vt	Vt = (Vs + Va) / 2		€ 136.252,7881

II. 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%	20.437,92
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	5%	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		1.000,00
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:

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.:

€ 115.000,00

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 € 115.000,00

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 esecutari alla data del pignoramento: **Naro (Ag), Via Dante n. 33;**
- Residenza anagrafica dei debitori alla data attuale: **Naro (Ag), Via Dante n. 33;**
- Stato civile degli esecutari: **Celibi.**

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:

- B - Esecutato
- C - Esecutato
- D - Precedente Proprietario
- E - Precedente Usufruttuaria

Si producono i documenti in allegato per costituire 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 ORDINARIO DI AGRIGENTO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE -
CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AGRIGENTO
- ALLEGATO 11 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

L' ESPERTO STIMATORE

