

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 4/2024 N. R. G. E.
RIUNITA ALLA N. 44/2024 N. R. G. E.

PROMOSSA DA

A

e per essa quale mandataria

B

Avv. Michelangelo Mazzeo Rinaldi

CONTRO

C +1

G. E.: MATTEO DE NES

LOTTO UNICO

INTERA PIENA PROPRIETÀ 1/1

APPARTAMENTO SITO IN CANICATTÌ,
VIA SENATORE SAMMARTINO N. 68, P. 4, VANI 5,5
C. F. CANICATTÌ, FOG. 67, PART. 673, SUB 12, CAT. A/3

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'ESPERTO STIMATORE



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Maria Elena Barbello', written over a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO' around the perimeter, 'Arch. Barbello Maria Elena' in the center, 'N. 1580', 'Sezione A:', and '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
e-mail: arch.barbello@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 4/2024 N. R. G. E. RIUNITA ALLA N. 44/2024 N. R. G. E.

PROMOSSA DA

A

e per essa quale mandataria

B

Avv. Michelangelo Mazzeo Rinaldi

CONTRO

C +1

G. E.: MATTEO DE NES

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	8
4.	STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
5.	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	9
6.	PASSAGGI DI PROPRIETÀ	9
7.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	10
8.	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	11
9.	VERIFICA DEI BENI PIGNORATI RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE.....	11
10.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO	11
11.	INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU PROCEDIMENTI IN CORSO	11
12.	VALUTAZIONE DEL BENE	11
13.	VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	15
	ELENCO DEGLI ALLEGATI	16

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Canicattì (AG), in via Senatore Sammartino n. 68.

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.

Dall'esame della documentazione reperita si evince che **"C"** e **"D"** hanno la piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- appartamento sito in Canicattì nella via Senatore Sammartino n. 68, piano quarto, di 5,5 vani catastali, C. F. Canicattì, fog. 67, part. 673, sub. 12, cat. A/3;

Atto di compravendita del 30/12/2008, Notaio Antonina Ferraro Rep. N. 69847/20977.

▪ **Beni pignorati**

INTERA PIENA PROPRIETÀ 1/1

**APPARTAMENTO SITO IN CANICATTÌ,
VIA SENATORE SAMMARTINO N. 68, P. 4, VANI 5,5
C. F. CANICATTÌ, FOG. 67, PART. 673, SUB 12, CAT. A/3**

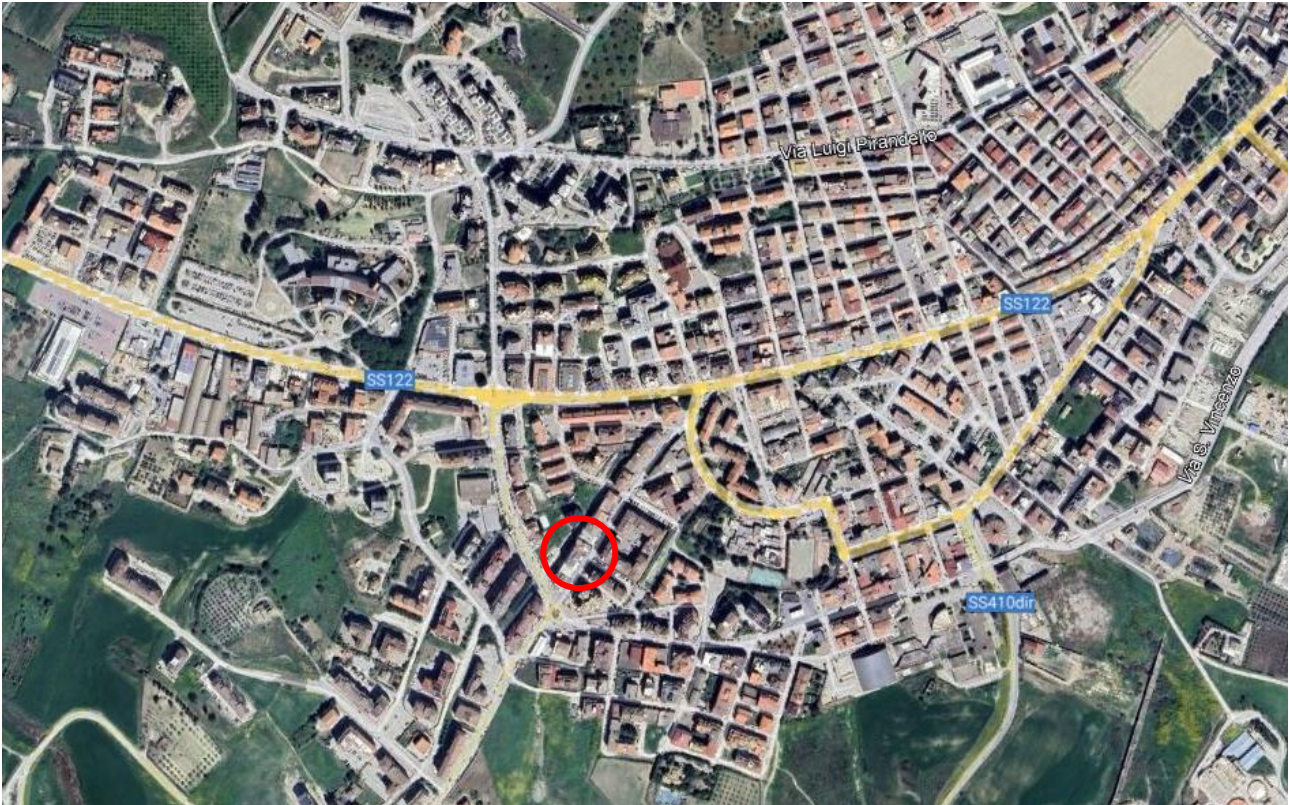


Figura 1 – Foto satellitare tratta da Google Earth con individuazione dell’immobile.

Al Catasto Edilizio del comune di CANICATTÌ (AG):

<i>INTESTATI:</i>			
<i>n.</i>	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	“ C ”	<i>omissis</i>	<i>Piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>
2	“ D ”	<i>omissis</i>	<i>Piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub</i>
1	67	673	12



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.
- ✓ Dalla visura catastale posta in elaborato allegati si evince che la particella 673 del foglio 67 corrisponde al catasto terreni alla particella 67 del foglio 67, nella realtà ricade sulla particella 101, per come si evince anche dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria.

Coerenze appartamento:

Est	Via Senatore Sammartino
Sud	Altra UIU e vano scala
Ovest	Foglio 67 Part 857
Nord	Foglio 67 Part 100

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 tipo economico posto al quarto piano.
 - ✓ **Ubicazione:** L'appartamento è ubicato in via Senatore Sammartino n. 68, al quarto piano, in Canicattì.
 - ✓ **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 dal portone condominiale nella via Senatore Sammartino al n. 68.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.



Foto 1 – Veduta dell'appartamento dalla via Fanfani



Foto 2 – Veduta dell'appartamento



Foto 3 – Veduta dell'appartamento posto al quarto piano



Foto 4 – Veduta dell'appartamento da via Senatore Sammartino



Foto 5 – Veduta dell'appartamento



Foto 6 – Veduta del portone d'ingresso al civico 68

✓ **Attestato di prestazione energetica:** non presente

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:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Elaborato planimetrico:** 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 antecedente rispetto alla meccanizzazione del Catasto, tuttavia la visura catastale storica, prodotta in elaborato allegati, risulta esaustiva.
- ✓ **Storia catastale del bene:**
 - ✓ L'appartamento risulta censito al foglio 67 particella 673 sub 12 costituzione in atti dal 30/06/1987. 743/1978, costruito su area acquistata dalla precedente proprietaria con atto di vendita del 25/07/1973. A seguito dell'atto di compravendita del 30/12/2008 del Notaio Antonina Ferraro, Rep. 69847/20977, l'appartamento veniva intestato a "C" e "D" con diritto di proprietà di 1/2 ciascuno in separazione dei beni.

✓ **Conformità catastale:**

- ✓ L'appartamento censito al foglio 67 particella 673 sub 12 risulta non conforme alla planimetria catastale poiché l'area indicata come terrazzo è stata suddivisa in due parti realizzando un vano adibito a cucina ed una terrazza coperta adiacente e non è rappresentato il balcone esistente sul lato ovest.

QUESITO n. 4

Stato di possesso del bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: **OCCUPATO**, utilizzato da "C" e dalla sua famiglia come abitazione principale, così come dichiarato da "C" in sede di verbale di sopralluogo del 22/01/2026.

N.B. La residenza dell'esecutata rilasciata dall'ufficio anagrafe non è presso l'immobile oggetto di pignoramento come si evince dal certificato riportato in elaborato allegati.

QUESITO n. 5

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

- INTERA PIENA PROPRIETA' (QUOTA 1/1)

Abitazione di tipo economico sita in Canicattì, in Via Senatore Sammartino, P. 4, composta da 5,5 vani catastali, confinante ad est via Senatore Sammartino, a sud con altra UIU e vano scala, ad Ovest con Foglio 67 Part 857 e a nord con Foglio 67 Part 100; l'immobile è riportato nel C. F. del Comune di Canicattì, al foglio 67, particella 673, Sub 12, Cat. A/3. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale, poiché nella planimetria catastale l'area indicata come terrazzo è stata suddivisa in due parti realizzando un vano adibito a cucina ed una terrazza coperta adiacente e non è rappresentato il balcone sul lato ovest. Per l'appartamento, realizzato abusivamente, è stata presentata dalla precedente proprietaria "E", in data 30/04/1986, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/1985, pratica edilizia 1809/86, ad oggi non definita.

PREZZO BASE: euro 37.000

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 Canicattì:</i>									
n.	<i>Intestazione</i>				<i>Codice fiscale</i>		<i>quota</i>		
1	C				omissis		Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni		
2	D				omissis		Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni		
<i>Identificativi al Catasto Fabbricati</i>									
<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona</i>	<i>Micro</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
1	67	673	12	1		A/3	3	5,5 vani	€ 242,86

Note: pervenuto a "C" e "D" per Atto di compravendita del 30/12/2008 del Notaio Antonina Ferraro, Rep. 69847/20977, in regime di separazione dei beni, trascritto il 09/01/2009 NN. 453/421.

6.2. Precedenti proprietari:

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Porto Empedocle:									
n.	Intestazione				Codice fiscale		quota		
1	E				omissis		Proprietà superficiaria 1000/1000		
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	67	673	12	1		A/3	3	5,5 vani	€ 242,86

Note: pervenuto a "E" per averlo costruito su area acquistata con atto di vendita del 25/07/1973 del Notaio Gaspare Lipari di Canicattì, trascritto il 03/08/1973 ai NN. 13354/11880, per come si evince dall'atto di compravendita Notaio A. Ferraro del 30/12/2008, Rep. 69847/20977 posto in elaborato allegati.

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 giudiziali civili: **NESSUNO**
- d) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio emerge che con sentenza del Tribunale di Caltanissetta n. 841/2020 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio tra gli esecutati, tuttavia nella relata notarile non si fa menzione di ciò né di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.**
- e) Vincoli storico-artistici: **NESSUNO**
- f) Esistenza di condominio e di regolamento condominiale: **NESSUNO**
- g) Atti impositivi di servitù risultanti dai registri immobiliari: **NESSUNO**
- ❖ Provvedimenti di sequestro penale: **NESSUNO**

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNO**
- 2) Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **NESSUNO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NESSUNO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO**

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

1) Iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione NN. 454/22 del 09/01/2009 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 30/12/2008 Rep. N. 69848/20978 Notaio Antonina Ferraro sede Canicattì a favore di Banca Popolare di Lodi SPA, contro "C" e "D" capitale € 50.000,00 Totale € 100.000,00 Durata 25 anni gravante su Canicattì Foglio 67 Particella 673 Sub 12.

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

- **Trascrizione** NN.1489/1304 nascente da Verbale di pignoramento Immobili del 22/12/2023 Rep. N. 2735 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Agrigento sede di Agrigento a favore di "A" contro "C";
- **Trascrizione** NN. 4460/3844 nascente da Verbale di pignoramento Immobili del 04/03/2024 Rep. N. 196 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Agrigento sede di Agrigento a favore di "A" contro "D".

- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 10 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): **immobile realizzato in assenza di titolo abilitativo. Presentata in data 30/04/1986 istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/1985 , pratica edilizia 1809/86, che non è ancora stata definita. Risultano effettuati i pagamenti a titolo di oblazione ed oneri. Per il completamento della pratica di sanatoria ed il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sono necessari il pagamento degli oneri di urbanizzazione e**

LOTTO UNICO - RELAZIONE

costo di costruzione per un ammontare di € 403,52 calcolati al 22/12/2008, il certificato di idoneità statica e la visura catastale aggiornata, per una somma pari a € 3.000,00.

- 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): **Regolarizzazione catastale € 1.000,00.**

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 Canicattì si evince che l'appartamento è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. In data 30/04/1986 è stata presentata dalla precedente proprietaria "E" istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/1985, pratica edilizia 1809/86. Per la definizione della pratica è necessario versare gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, integrare la documentazione con visura catastale aggiornata e certificato di idoneità statica, per come si evince dalla determina del dirigente dell'UTC di Canicattì del 22/12/2008.

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): **€ 300,00**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **NESSUNO**
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **NESSUNO**
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNO**

QUESITO n. 12

Valutazione del bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

STIMA

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Fonti di informazione

- Catasto Fabbricati di Canicattì;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Canicattì;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Canicattì.

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 **560 €/mq**, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche pari a **500 €/mq** considerate le caratteristiche dell'appartamento.

SI ADOTTA IL VALORE

€ 500,00

€/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	1,00
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	0,70
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,74	
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,77	
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,74
Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato

LOTTO UNICO - RELAZIONE

Ottimo	1	0,9	
Buono	0,9		
Medio	0,8		
Scadente	0,7		
Caratteristiche di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato	
Ottimo	1	0,95	
Medio	0,95		
Scadente	0,9		
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		0,86	

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,05	
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,74	
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		0,86	

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,6598**

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	€ 329,9231
500,00	0,6598	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/potenziiale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	112,0000	100%	112,0000
Superficie non residenziale (ripostiglio – ammezzato)	0,0000	25%	0,0000
Superficie non residenziale (balconi)	30,0000	30%	3,0000
Superficie commerciale	142,0000		121,0000

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
--------------	------------------------	--------------------	--------------------

LOTTO UNICO - RELAZIONE

Abitazione	121,0000	€ 329,9231	€ 39.920,70
Valore corpo:			€ 39.920,70
-Valore accessori:			
-Valore complessivo intero:	1000/1000		€ 39.920,70
		In c.t.	€ 40.000,00

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 292,60 e € 400,40 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 200,00. 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 min. €/mq x mese
154,0000		1,6	2,4
	in c.t.	193,6000	290,4000
	si adotta	€ 200,0000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 2.400,0000	

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

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		€ 0,0000
Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1% RL	1%	€ 24,0000
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 12,0000
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 72,0000
Sommando le spese			€ 108,0000
R.N.			€ 2.292,0000
Spese	0		€ 2.292,0000
Va	4,50%		€ 50.933,3333
Vt	Vt = (Vs + Va) / 2		€ 45.466,6667

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

LOTTO UNICO - RELAZIONE

Riduzione del valore del 10% 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	10%	€ 4.546,67
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:		
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 4.000,00
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:		

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.:

€ 37.000,00

QUESITO n. 13

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

La quota superficiaria pignorata risulta di 1/1

Si rileva che:

“la partecipazione ad una asta giudiziaria comporta in sé l'accettazione dell'alea di un acquisto che corrisponde ad un meccanismo particolare, in cui il valore di mercato è indicativo solo per il Giudice ai fini della fissazione della base d'asta, mentre il giusto prezzo è garantito dalla gara fra gli offerenti.

Rendersi aggiudicatario di un immobile significa acquisirlo nello stato di fatto e di diritto in cui è, senza possibilità di ottenere riduzioni successive; è onere dell'aspirante aggiudicatario accertarsi della situazione concreta dell'immobile.”

(Cassazione Civile, Sezione III, n. 2359 del 18 dicembre 2009)

LEGENDA:

- A – Procedente
- B – Mandatario
- C – Esecutato
- D – Esecutato
- E – Precedente proprietario

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1** - INDIVIDUAZIONE RESIDENZA – Servizi Demografici
- ALLEGATO 2** - COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3** - VERBALI DI 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



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Maria Elena Barbello', written over a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO' around the perimeter, 'Arch. Barbello Maria Elena' in the center, 'N. 1590', 'Sezione A:', and 'Architettura'.