

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 208/2018

PROMOSSA DA

" A "

surrogata da

" B "

AVV. ROBERTO FRANCO

CONTRO

"C" e "D"

G. E.: DOMENICA M. SPANÒ

LOTTO UNICO

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' FABBRICATO SITO IN CANICATTÌ, VIA L'AQUILA N. 7, COSTITUITO DA:
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A PIANO TERRA, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 1;
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA A PIANO 1 - 2, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 4;

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'ESPERTO STIMATORE

A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento. The stamp contains the text: "Arch. Giuseppe Amico", "N. 898", "Sezione A:", "Architettura". A handwritten signature is written over the stamp.

Arch. GIUSEPPE AMICO

N. 898 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Agrigento
N. 911 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Via Delle Favole n. 38, 92100 AGRIGENTO
Cell. 3479243502

pec: giuseppe.amico2@archiworldpec.it

e-mail: giuseppeamicoarchitetto@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 208/2018

PROMOSSA DA

“ A ”

surrogata da

“ B ”

AVV. ROBERTO FRANCO

CONTRO

“ C ” e “ D ”

G. E.: DOMENICA M. SPANO'

SOMMARIO:

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:	2
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO:	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI:	7
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO:	8
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:	8
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO EDILIZIO	9
7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	9
8. SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI:	9
9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:	11
10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	11
11. INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILIE SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	11
12. VALUTAZIONE DEL LOTTO	11
ELENCO DEGLI ALLEGATI	14



RELAZIONE DI CONSULENZA

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade nel Comune di Canicattì (AG), nella via L'Aquila n. 7, è costituito da due unità immobiliari poste una a piano terra, l'altra posta a primo e secondo piano.

CATASTO FABBRICATI DI Canicattì:

- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A PIANO TERRA, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 1;
- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA A PIANO 1 - 2, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 4;

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 quelli in titolarità degli esecutati. Difatti nell'atto di pignoramento, si sottopongono a pignoramento per **il diritto di proprietà per l'intero (quota 1/1) di cui sono titolari in regime di comunione legale dei beni, in ragione di 1/2 ciascuno indiviso di "C" e "D"** dei seguenti beni immobili Omissis.

(Atto di compravendita del Notaio Antonina Ferraro, del 28/05/1998 Rep. 43276/11916 da potere di "E" avente per oggetto l'intera piena proprietà degli immobili pignorati, acquistati da "C" e "D" per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Trascritto il 19/06/1998 ai NN. 9972/9007).

▪ Beni pignorati PIENA PROPRIETÀ 1/1, risultano oggi al catasto fabbricati di Canicattì:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A PIANO TERRA, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 1;

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA A PIANO 1 - 2, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 4;



Figura 1 – Individuazione del fabbricato da foto satellitare Google Earth



LOTTO UNICO

- ✓ Dalla documentazione richiesta agli uffici competenti nulla si evince sull'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità riguardanti il fabbricato oggetto di pignoramento.
- ✓ Coerenze intero lotto:

Est	Via D'Acquisto
Sud	Via L'Aquila
Ovest	Foglio 45 Particella 1511
Nord	Foglio 45 Particella 537

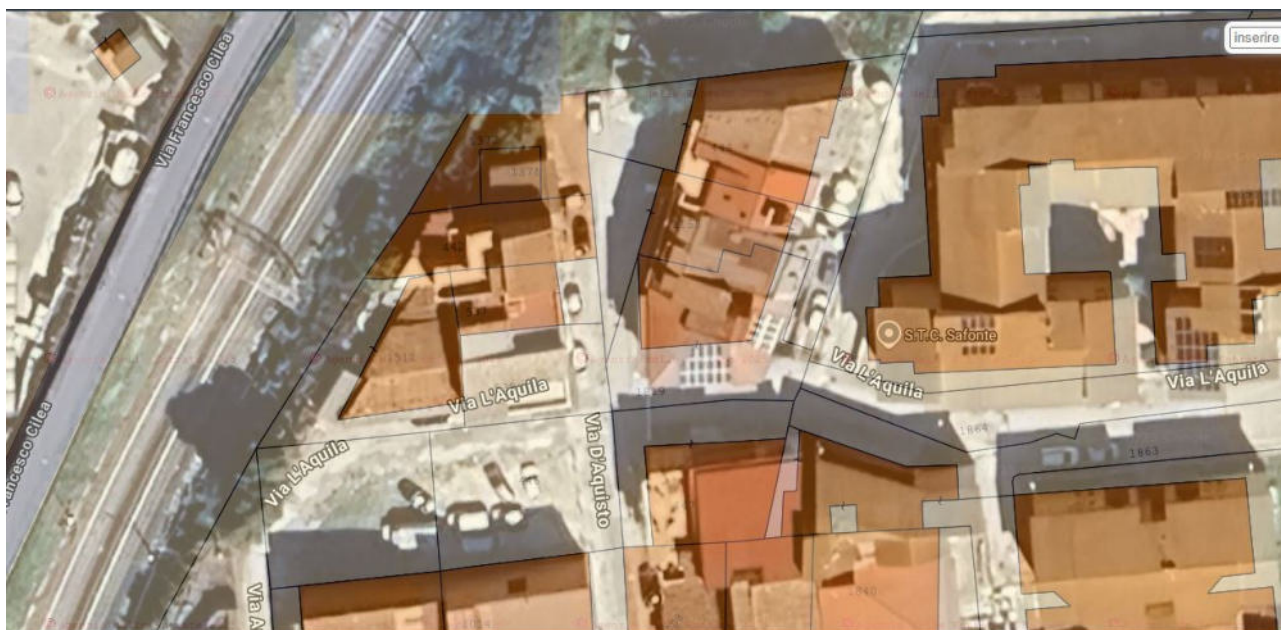


Figura 2 – Sovrapposizione di catastale su ortofoto.

QUESITO n. 2 - elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

Gli immobili di seguito indicati formano un lotto unico, poiché l'abitazione distinta con il sub 4 posta a piano primo e secondo utilizza il sub 1 come ingresso della scala che dal piano terra arriva al piano secondo del fabbricato. Inoltre al vano del piano terra posto ad angolo tra la via D'Acquisto e via L'Aquila è stato allargato la porta d'ingresso unificando in tal modo il vano wc e la cucina poste a piano terra in magazzino con accesso carrabile. La pianta attuale del soggiorno posto a sinistra del civico n. 7 corrisponde a quella disegnata nel progetto di sanatoria edilizia.

- **Descrizione materiale del lotto (tipologia, ubicazione, accessi, pertinenze, dotazioni condominiali, attestato di prestazione energetica)**

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' FABBRICATO SITO IN CANICATTI, VIA L'AQUILA N. 7, COSTITUITO DA:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A PIANO TERRA, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 1;

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA A PIANO 1 - 2, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 4;

✓ **Tipologia**

Il fabbricato oggi è costituito:

- a piano terra, da un magazzino con accesso carrabile posto a destra del civico n.7, dotato di wc dal quale si accede anche alla scala che sale ai piani primo e secondo, soggiorno posto a sinistra del civico 7, dal vano d'ingresso del civico 7 si accede alla scala e tramite porte si può accedere al magazzino e al soggiorno che alla data del sopralluogo veniva utilizzato come locale di deposito;
- l'abitazione di tipo economica, costituita a piano primo da un ingresso un bagno un wc, una cucina e due camere, mentre a secondo piano una cucina, un wc, una terrazza, sottotetto.

✓ **Ubicazione**

Il fabbricato è ubicato in Canicattì nella via L'Aquila n. 7.

✓ **Pertinenze**

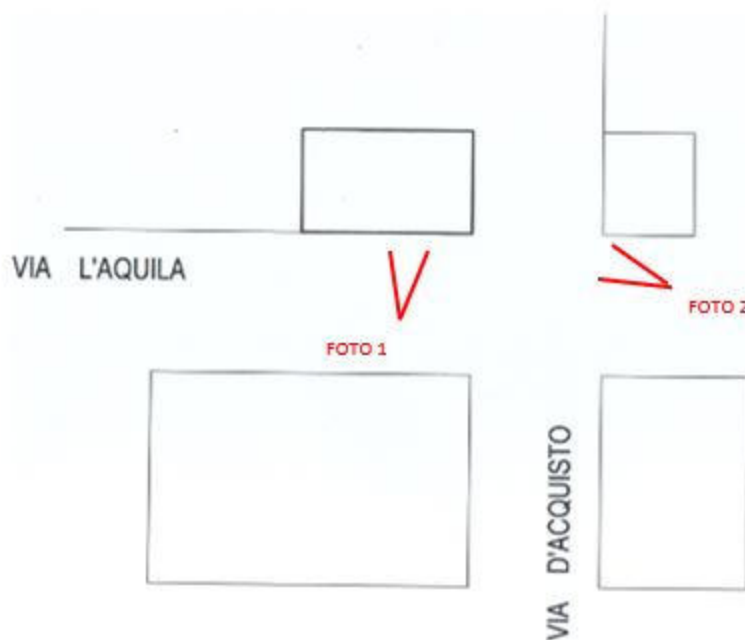
Il fabbricato non è dotato di pertinenze.

✓ **Dotazioni condominiali**

Non vi sono dotazioni condominiali.

✓ **Accessi**

Oggi al fabbricato si accede da n. 3 ingressi di cui uno carrabile, tutti prospicienti via L'Aquila



STRALCIO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DEI CONI OTTICI



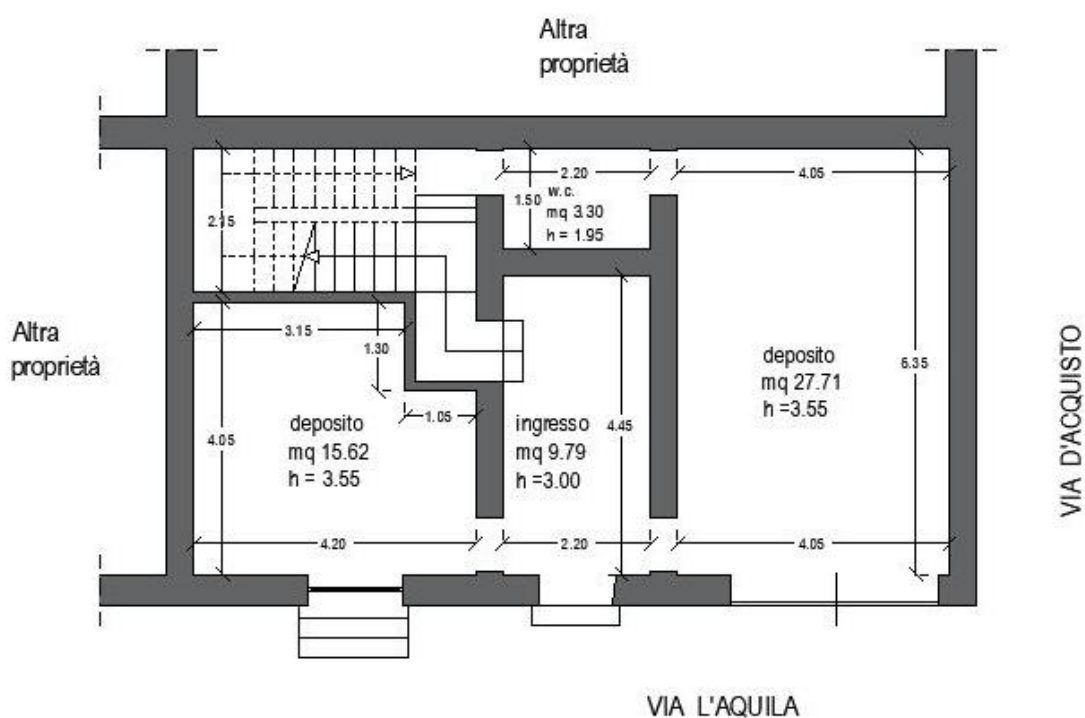
LOTTO UNICO



Veduta del fabbricato dalla via L'Aquila

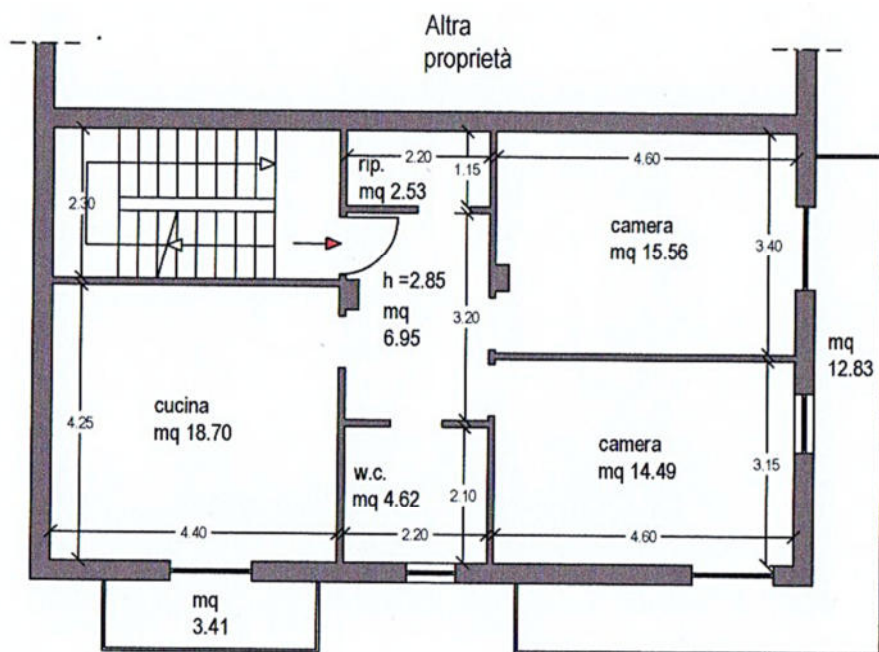


Veduta del Fabbricato dalla via D'Acquisto

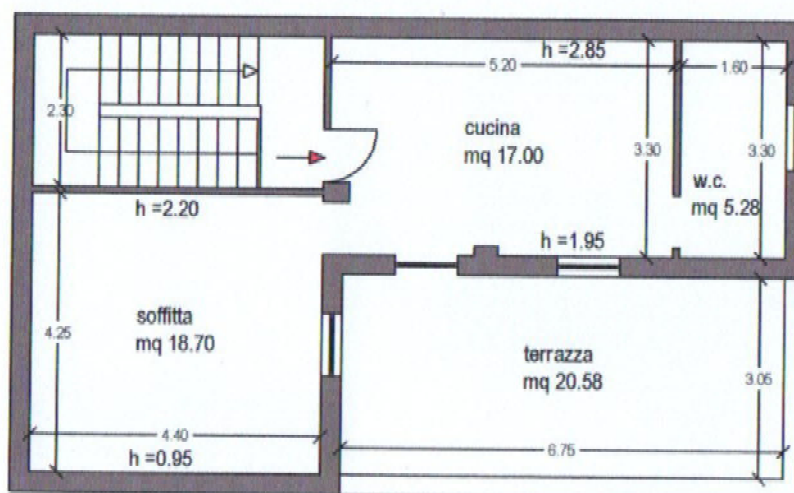


PIANTA PIANO TERRA





Pianta piano primo



Pianta piano secondo

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

- ✓ **Estratto di mappa catastale:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Visure per immobile:** acquisite prodotte in elaborato allegati;
- ✓ **Elaborato planimetrico:** acquisito prodotto in elaborato allegati;
- ✓ **Planimetrie catastali:** acquisite prodotte 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:** il primo atto di acquisto del fabbricato pignorato del 28/05/1998 del notaio Antonina Ferraro Rep. 43276, risulta successivo rispetto alla meccanizzazione del Catasto.

Si rileva che:

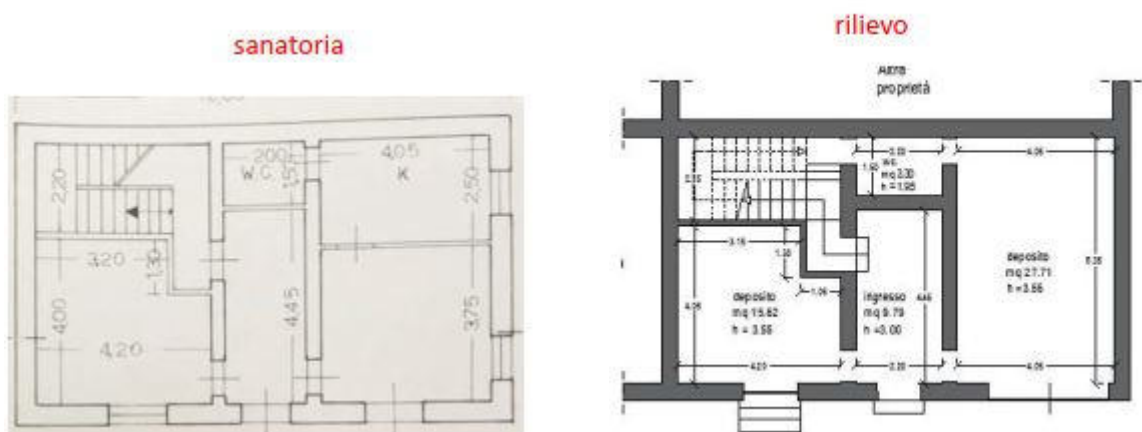
- il piano terra del fabbricato realizzato da "E", e censito da "E", figura agli atti catastali dalla data del 13/12/1967 mod. 1 N° 538 per come si evince dalla trascrizione del 12/10/1962, NN. 16573/16162, (acquisita e posto in elaborato allegati) dell'atto di vendita del notaio Luigi Lauricella del 25/09/1968; - il piano primo è stato censito con costituzione del 17/12/1986 con il sub 2, il secondo piano del fabbricato è stato censito in data 17/12/1986 con il sub 3, dati relativi alla planimetria: data di presentazione . Il sub 4 piano primo e secondo attuali sono stati censiti 09/11/1990.

Conformità catastale: Difformità catastali rilevate

Dall'esame delle visure catastali sia del sub1 , sia del sub 4 emerge che l'intestazione catastale delle stesse risulta erronea nel nome Pansica Giuseppe anziché correttamente Pansica Giuseppe.

Inoltre, si dovrà provvedere alla correzione della planimetria catastale del sub 1, conforme alla pianta presente nel progetto di sanatoria edilizia esitato con parere favorevole in data 04/08/2009 dall'UTC di Canicattì

I costi relativi a tali operazioni catastali del piano terra ammontano a € 800,00. Tale somma sarà detratta dal valore del fabbricato.



Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico

QUESITO n. 4

Schema sintetico - descrittivo del lotto unico

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO UNICO

**QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' FABBRICATO SITO IN CANICATTI, VIA L'AQUILA N. 7, COSTITUITO DA:
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE A PIANO TERRA, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 1;
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA A PIANO 1 - 2, CATASTO FABBRICATI FOG. 45, PART. 538, SUB 4**

PREZZO BASE D'ASTA **Euro 70.000,00**

QUESITO n. 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al fabbricato pignorato

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. CATASTO FABBRICATI

- Foglio 45, Particella 538, Sub 1, piano terra;
- Foglio 45, Particella 538, Sub 4, piano primo e secondo

Attuali proprietari:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C	omissis	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con B
2	D	omissis	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con A

Note: pervenuto a "C" e "D" con atto di compravendita Notaio Antonina Ferraro del 28/05/1998 rep. 43276/11016 da potere di "E" Proprietari dal 28/05/1998 ad oggi.

Precedenti proprietari:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	E	omissis	Proprietà 1000/1000

Note: pervenuto a "E" il piano terra per atto notaio Luigi Lauricella del 26/09/1968 Rep.11359 registrato a Canicattì Il 08/10/1968 n 2151, da potere di "F", il primo e secondo piano per costruzione diretta sul piano terra sub 1.
Proprietaria dal 26/09/1968 al 28/05/2011



QUESITO n. 6

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

A seguito delle richieste effettuate presso l'U.T.C. di Canicattì e dalla documentazione dallo stesso rilasciata si rileva:

- ✓ il piano terra del fabbricato (sub 1) è stato realizzato dal proprietario "F" in data anteriore al 01/09/1967;
- ✓ il piano primo, il proprietario "E" dopo l'acquisto fatto con atto del 26/09/1968 del piano terra e dell'aria libera soprastante, provvedeva a presentare progetto per la realizzazione del piano primo. Il progetto pratica edilizia n. 291 del 1979, veniva assentito con concessione edilizia n. 187 del 1980, pratica edilizia 291 del 1979, rilasciata dal Comune di Canicattì, che autorizzava anche la ristrutturazione dell'intero piano terra;
- ✓ il secondo piano, i vani sono stati costruiti in assenza di concessione edilizia, e pertanto è stata presentata al Comune di Canicattì, in data 19/03/1986 domanda ai sensi della Legge 47/85, prot. N. 8943, intesa all'ottenimento di una concessione in sanatoria ed è stata pagata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione a mezzo dei seguenti c/c postale precisamente:
 - versamento di lire 356.000, in data 19/03/1986 n. 934;
 - versamento di lire 182.000, in data 01/07/1986 n. 399;
 - versamento di lire 188.000, in data 01/07/1986 n. 399;
 - Dalla documentazione ricevuta dall'U.T.C. non si evince rilasciata abitabilità o agibilità per il 2° piano.

QUESITO n. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

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

Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta abitato da "C" e "D" che lo utilizzano come abitazione principale

QUESITO n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

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



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 legale – ruolo esattoriale dell'08/09/2024, rep. 14319/2003, iscritta in data 20/09/2004 ai nn. 23327/4323 contro "D" per la quota di 1/2 per il fabbricato pignorato;
- Ipoteca legale – ruolo esattoriale dell'08/09/2024, rep. 14319/2003, iscritta in data 20/09/2004 ai nn. 23327/4323 contro "D" per la quota di 1/2 per il fabbricato pignorato;
- Ipoteca legale – ruolo esattoriale dell'08/09/2024, rep. 755/2017, iscritta in data 27/02/2018 ai nn. 2939/242 contro "D" per la quota di 1/2 per il fabbricato pignorato;
- Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2017, rep. 755/2017, iscritta in data 27/02/2018 ai NN. 2939/242 contro "C" per la quota di 1/2 per il fabbricato pignorato;

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

- **Atto di pignoramento** immobiliare del 25/07/2018 Rep. 2280/2018, trascritto il 12/09/2018 ai NN. 14380/12211 in favore di "A" e contro "C" e "D".

- 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): € 4.200,00 detratto
- 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): € 600,00 detratto.

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Dalla documentazione presente in atti non si evince che il fabbricato pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.



QUESITO n. 11 Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **NESSUNO**
- 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: **NESSUNA**
- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNO**

QUESITO n. 12 Valutazione del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

STIMA

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. VALUTAZIONE DEL FABBRICATO:

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 350 €/mq e massimo 520 €/mq, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche è pari a 450,00 €/mq considerate le caratteristiche medie delle rifiniture interne dell'abitazione.

si adotta il valore di

€ 450,00

corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche -ambientali di seguito riportati:

caratteristiche ambientali:	qualità	coefficiente applicato
-----------------------------	---------	------------------------

Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico



LOTTO UNICO

	Medie	0,95
caratteristiche ambientali estrinseche	Buone	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		0,95
coefficiente di ubicazione	Tra periferica e centro	1,20
caratteristiche tipologiche	economico	1,50
caratteristiche di vetustà	Fabbricato da 21 a 50 anni	0,70
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBR.		0,88

caratteristiche tecniche funzionali	ottime	1,00
caratteristiche Conserv. – manutenz.	ottime	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE MAGAZZINO		1,00

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		0,95
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,88
COEFFICIENTE GLOBALE MAGAZZINO		1,00
moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		0,8379
valore medio iniziale	coefficiente correttivo:	valore corretto adottato
450,00 €/mq	0,8379	377,0550 €/mq

Norme tecniche ed indici:

descrizione	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente mq
Abitazioni	164,00	100 %	164,00
Balconi e terrazza	26,70	30%	8,00
superficie commerciale			172,00

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento al DPR 138/1998

Valutazione del fabbricato 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
Intero fabbricato	172,00	377,0550 €/mq	64.853,46 €

Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico



LOTTO UNICO

valore complessivo intero (V s):	1000/1000	In c. t.	65.000,00 €
---	------------------	-----------------	--------------------

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Nell'applicare tale metodo, inizialmente si determina il reddito annuo lordo (R. L.) che si ricaverebbe dalla abitazione. All'uopo, si è provveduto a contattare le agenzie immobiliari di Licata per conoscere gli affitti nella zona ove è ubicata l'abitazione, oltre ad assumere le informazioni dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori 1,60 e 2,40 (€/mq x mese) in cui oscillano detti affitti, che per la nostra superficie commerciale di **mq. 172,00** variano tra **€ 275,20** e **€ 412,80** mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene adottare il canone mensile di **€ 350,00**. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo che è **€ 4.200,00**.

Alla somma trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

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:

I = l'importo delle imposte è limitato all'incidenza dell'I.M.U.+TASI (0% del canone annuo d'affitto)	€ 0,00 x 0 % =	€ 00,00
Q = quote di sfitto, ovvero Sfitto: 0% del R. L.	€ 4.200,00 x 1% =	€ 42,00
S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione;		€ 00,00
Inesigibilità 0,5 % del R. L.	€ 4.200,00 x 0,5% =	€ 21,00
Manutenzione + Ammortamento 3 % del R. L.	€ 4.200,00 x 3% =	€ 126,00
	Sommano	€ 189,00

Calcolo del reddito annuo netto:

R. L. - I, Q, S, inesigibilità e manutenzione – ammortamento	€ 4.200,00 - 189,00 =	€ 4.011,00
R. N. : tasso di capitalizzazione 0 %	€ 4.011,00 : 3,60% =	€ 111.416,67
Valore medio Vm = (Vs + Va) / 2	Vm = (65.000 + 111.000) / 2	€ 88.000

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%	€ 13.200,00
Spese per ripristino stato dell'immobile alla situazione urbanistica e/o catastale:		€ 3.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 1400,00



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in c.t

€ 70.000,00

Prezzo a base d'asta del lotto.

€ 70.000,00

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 – Procedente;
B – Surrogante;
C – Esecutato;
D – Esecutata;
E – Precedente Proprietario;
F – Precedente Proprietario;

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

Allegato 1 INDIVIDUAZIONE RESIDENZE. – COMUNE DI CANICATTI (AG) – Servizi Demografici
Allegato 2 COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO.
Allegato 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO
Allegato 4 TITOLI DI PROPRIETA'.
Allegato 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE.
Allegato 6 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.
Allegato 7 ELABORATI GRAFICI
Allegato 8 RILIEVO FOTOGRAFICO.
Allegato 9 TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO – ESECUZIONI IMMOBILIARE – AGENZIA DELLE ENTRATE
Allegato 10 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE.

L' ESPERTO STIMATORE



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Gi. Amico', written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO', 'Arch. Giuseppe Amico', 'N. 699', 'Sezione A: Architettura', and 'Giuseppe Amico' at the bottom.

Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Amico

