

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 166/2018

PROMOSSA DA

Avv. Antonio Di Pasquale

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa D. M. SPANO'

LOTTO 1

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' MAGAZZINO SITO IN AGRIGENTO, VIA DANTE ALIGHIERI 264,
PIANO TERRA,

C.E. DI AGRIGENTO FOG. 142 PARTICELLA 4173 SUB 4

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE

Licata 30/09/2019



Proc. Esec. 166/2018, G. E. D. M. SPANO', Esperto Stimatore: Arch. Andrea Marrali
N. 1527 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento, N. 864 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Via F.lli Bandiera 30, 92027 LICATA (AG) Cell. 320/8118987
pec: marrali.andrea@pec.it - e-mail: marrali.andrea@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:	2
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	3
4. DESCRIZIONE SOMMARIA:	4
5. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:	4
6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:	4
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	6
9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	7
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	13
12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:	14

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

**Piena proprietà per la quota 1/1 piena proprietà magazzino sito in Agrigento,
via Dante Alighieri 264, piano terra,
C.E. di Agrigento Fog. 142 Particella 4173 sub 4**

Al Catasto Edilizio del comune di Agrigento:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	142	4173	4			C/2	3	40 MQ	€ 196,25

Indirizzo: via Dante Alighieri 264 piano: T

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Agrigento (AG), via Dante Alighieri 264.



Figura 1 – Foto satellitare – google hearth



Figura 2 - Toponomastica della zona

3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

3.1. Procedimento esecutivo:

trae origine da un credito totale di € 15.132,96, tanto veniva intimato con decreto ingiuntivo n. [redacted] del Tribunale di Ragusa nei confronti del [redacted]

3.2. Notifica:

L'atto di notifica di titolo esecutivo è contestuale precetto del 15-03-2018 è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.

3.3. Pignoramento:

immobiliare del 09/06/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il [redacted]

3.4. Istanza di vendita:

del 04/09/2018 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni.

3.5. Documentazione ipotecaria e catastale:

attestante le risultante della storia del dominio ventennale dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare del 01.08.2018 e depositata in Cancelleria.

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

3.6. Intervenuti nella procedura esecutiva:

[redacted] oltre interessi di mora ex. D.Lgs. n. 231/2002 ed alle spese e competenze del procedimento liquidate in complessivi [redacted]



4. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione, provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Raffadali, Aragona, Favara.

Attrazioni storiche: Monumenti e archeologia

**5. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:
LIBERA.**

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come deposito

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Classe energetica globale dell'edificio: Edificio di Classe: **G - 146,19 kWh/m² anno**
ID: 636472

Note: Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto il 10/10/2019, inviato in data 10/10/2019
all'Assessorato Regionale dell'Energia – Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 2 – PA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

7.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

7.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1. Pignoramenti:

[REDACTED] gravante su tutti i
cespiti oggetto di relazione di visura ipocatastale

7.2.9 Altre trascrizioni: **Nessuna**

7.2.10 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

7.3. Conformità urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

- Immobile costruito in data anteriore al 1 Settembre 1967

Note:

a) [REDACTED]

b) a seguito della richiesta presentata dal sottoscritto al Comune di Agrigento inerente la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile interessato, lo stesso rispondeva che da ricerche effettuate presso l'archivio d'ufficio nulla è stato rinvenuto in merito all'immobile interessato.

7.4. Conformità catastale: Nessuna difformità

Planimetria catastale, dichiarazione prot. n. AG0012122 del 10/02/2017,

Note: La planimetria depositata agli atti catastali risulta conforme alla planimetria dell'immobile.

Intestati al C.E. comune di Agrigento:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1			Proprietà per 1000/1000

Identificativi al C.E.: COMUNE DI AGRIGENTO									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	142	4173	4			C/2	3	40 mq	€ 196,25

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 8.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00
8.2. Spese straordinarie di gestione immobile,
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
8.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; € 0,00

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuali proprietari:

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1			Proprietà per 1000/1000

Note:

9.2. Precedenti proprietari:

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1			Piena proprietà 1/1.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare a piano terra è adibito a magazzino, si accede direttamente da via Dante Alighieri, non è provvisto da finestre che si affacciano sul piazzale di proprietà. Il piano terra fa parte di un fabbricato costituito da otto elevazioni fuori terra.

La copertura del fabbricato, è a terrazzo praticabile.

Confini:

est	altra U.I.U.
sud	Via Dante Alighieri
ovest	altra U.I.U.
nord	Piazzale di pertinenza dello stesso edificio

L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di 5,00 mt.

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato ricade – ricade in zona B1 “Sottozona B1- Aree sature” del PRG vigente del comune di Agrigento.

Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura delle): tipologia: dirette a travi rovesce., materiale: cemento armato, condizioni: buone

Note: le informazioni sopra riportate si basano sul giudizio generale delle strutture di elevazione, non specifiche sulle fondazioni in quanto non ispezionabili.

Opere verticali (strutture delle): materiale: pilastri in c.a., condizioni: BUONE.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 20/09/2019.

Solai (strutture dei) tipologia: prefabbricato in latero-cemento, condizioni: BUONI.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 20/09/2019.

Copertura (struttura della): tipologia: TERRAZZO PRATICABILE, materiale: c.a. e laterizi, condizioni: SUFFICIENTI.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta del tetto in sede di sopralluogo effettuato in data 20/09/2019.

Scale (struttura delle): tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: marmo, ubicazione: INTERNA, ascensore: presente, condizioni: BUONE

Note: Il fabbricato è dotato di ascensore. Le informazioni si basano sulla visione diretta delle rampe delle scale in sede di sopralluogo effettuato in data 20/09/2019.

Balconi: (struttura dei): tipologia: a sbalzo in c.a..
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei balconi in sede di sopralluogo effettuato in data 20/09/2019.

Componenti edilizie:

Infissi esterni: tipologia: saracinesca, materiale: metallo preverniciato, condizioni: BUONE.

Infissi interni:	Non presenti
Pareti esterne:	materiale: muratura, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco per esterni tipo tradizionale, condizioni: DISCRETE.
Pavimentazione Interna:	
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: BUONE. Note: L'impianto è dotato di certificazione.
Idrico:	tipologia: sottotraccia con tubazioni in polietilene, alimentazione: riserva idrica tramite diretta da rete comunale, condizioni: BUONE.
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento, Recapito: collettore o rete comunale, condizione: buone. Note: il fabbricato è posto in una zona dotata di condutture fognarie comunali.
Antincendio:	Non presente
Accessori dell'appartamento:	-

STIMA

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Fonti di informazione

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

10.2. Criteri di Stima:

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito”;

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

A) Metodo Sintetico – Comparativo – Parametrico “per punti di merito”.

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche oscillante tra **400,00** e **600,00** €/mq considerate le caratteristiche buone rifiniture interne del piano terra.

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	1,20
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 ≥ ad anni 6	1	0,70
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	40	
Anno di costruzione 1975		
Fabbricato ≥ di 50 anni		

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	1,05
--	-------------

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,90
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	

Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,95
Medie	0,95	
Scadenti	0,9	

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	0,86
--	-------------

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

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:	0,9426
--	---------------

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	
500,00	0,9426	€ 471,3188

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie commerciale (vani)	46,0000	100%	46,0000
Superficie non residenziale (balconi)	0,0000	25%	0,0000
Superficie commerciale	46,0000		46,0000

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 9836

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
Deposito	46,0000	€ 471,3188	€ 21.680,66
- Valore corpo:			€ 21.680,66
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:	1000/1000	in c.t.	€ 22.000,00

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Nell'applicare tale metodo occorre inizialmente determinare il reddito annuo lordo (R. L.) che si ricaverebbe dall'abitazione oggetto di stima. All'uopo lo scrivente ha provveduto a contattare le agenzie immobiliari del luogo che si interessano di affitti nella zona ove si trova l'abitazione pignorata, oltre le informazioni assunte presso l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra €/mq 2,00 e €/mq 3,00 mensili, pertanto si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione. 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
46,0000	2	3



	in c.t.	92,0000	138,0000
	media	€ 115,0000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 1.380,0000	

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

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	6%	€ 82,8000
----------------	---------------------------------	-----------	------------------

Note: Poiché l'appartamento risulta abitato come residenza principale dal figlio dell'esecutato e dal suo nucleo familiare, concesso per comodato d'uso, non essendoci di conseguenza alcun contratto d'affitto, l'importo delle imposte è limitato all'incidenza dell'I.M.U.+TASI (6% del canone annuo d'affitto)

Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1% RL	1%	€ 13,8000
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 6,9000
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 41,4000

Sommando le spese			€ 144,9000
R.N.			€ 1.235,0000
Spese	0		€ 1.235,0000
Va	3,93%		€ 31.429,7348
Vt	Vt = (Vs + Va) / 2		€ 26.714,8674

11. ADEGUAMENTI E CORREZZIONI 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%	4.007,23
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	0%	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:		
Altre Spese:		

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.:

€ 23.000,00