ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 18/2011

PROMOSSA DA

[redacted]

[redacted]

CONTRO

[redacted]

[redacted]

LOTTO 1

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

GARAGE SITO IN CANICATTI' (AG) VIA SAN GIUSEPPE S. N. C., PIANO TERRA.

C. F. DI CANICATTI': FOGLIO 45, PARTICELLA 1483, SUB 3, CAT. C/6.

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE

Arch. ANTONINO RIZZO
N. 672 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento
N. 461 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Via Gioeni n. 180, 92100 AGRIGENTO
Cell. 3473843422
pec: arch.antoninorizzo@archiworldpec.it
e-mail: antonino.rizzo59@alice.it

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 18/2011

PROMOSSA DA

CONTRO

G. E.: V. M. PIPITONE

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA 4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 5
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c. 6
3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO 6
4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO 7
5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA 7
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 7
6.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.. 7
6.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 7
6.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE 7
6.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO 7
6.1.3.1. CONVENZIONE EDILIZIA 7
6.1.3.2. 8
6.1.3.2. ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE 8
6.1.3.3. ATTO DI CESSIONE DI AREE 8

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

6.1.3.4. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO 8

6.1.3.5. CONCESSIONE EDILIZIA 8

6.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO 8

6.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.. 8

6.2.1.1. Ipoteca volontaria (attiva) derivante da Atto di Mutuo del 27/02/2002, Rep. 53267,8

6.2.1.2. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, come sostituito dall'art. 16 D. Lgs. 26/02/1999 9

n. 46, iscritta ad Agrigento il 20/10/2005 ai NN. 27283/7347, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. , sede di Agrigento, ... 9

contro 9

6.2.1.3. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 22/08/2006 ai 9

NN. 22006/5436, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. S.p.A., sede di Agrigento, ... 9

contro 9

6.2.1.4. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 06/03/2008 ai NN 9

6156/1196, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. Sicilia S.p.A., sede di Agrigento, ... 9

contro 9

6.2.1.5. Pignoramenti 10

7. CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE 10

7.1. Conformità urbanistica – edilizia: RILEVATA DIFFORMITA' 10

7.1.1. VERIFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE NELL'IMMOBILE 11

7.1.1.1. PIANTA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 73 DEL 09/06/2000..11

7.1.1.2. PIANTA DELLO STATO ATTUALE DEL GARAGE 12

7.1.1.3. PIANTA STATO FUTURO DEL GARAGE 13

7.2. CONFORMITA' CATASTALE 14

7.2.1. DATI DELLA VISURA CATASTALE DEL GARAGE 14

7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale; 14

7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/08/2002; 14

7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 25/09/2001; 15

7.2.2. DATI DELLE VISURE CATASTALI DEL TERRENO NEL VENTENNIO 15

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

7.2.2.1. Catasto terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/06/2001; 15
7.2.2.2. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999; 15
7.2.2.3. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 23/03/2001; 16
7.2.2.4. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999; 16
7.2.2.5. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999; 16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 17
8.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00 17
8.2. Spese straordinarie di gestione immobile: 17
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00 17
8.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00 17
8.4. Dotazioni condominiali 17
8.5. Vincoli condominiali: NESSUNO 17
9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 17
9.1. Attuali proprietari del garage: 17
9.2. Precedenti proprietari del garage 18
9.3. Precedenti proprietari del terreno ove insiste il fabbricato 18
9.3.1. 18
9.3.2. 19
9.3.3. 19
9.3.4. 20
9.3.5. 20
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22
10.1. Fonti di informazione 22
10.2. Criteri di Stima 22

Note: Per il calcolo della superfice commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750.

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 1

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'

GARAGE SITO IN CANICATTI' (AG) VIA SAN GIUSEPPE S. N. C., PIANO TERRA.

C. F. DI CANICATTI': FOGLIO 45, PARTICELLA 1483, [redacted]UB 3, CAT. C/6.

Al Catasto Edilizio del comune di Canicattì (AG):

INTESTATI:			
n.	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1		02002620843	Proprietà per 1.000/1.000

	DATI IDENTIFICATIVI					*DATI DEL CLASSAMENTO*			
n.	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Zona*	*Micro*	*Cat.*	*Classe*	*Consi sta*	*Superficie Catastale*	*Rendita*
1	45	1483	3			C/6	2	84 m^2	Totale: 96 m^2	**Euro 455,52**
Indirizzo:	VIA SAN GIUSEPPE n. S. N. piano : T									

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/2002 protocollo n. 78463 Trascrizione in atti dal 17/04/2002 Repertorio n.:53266 Rogante: PECORARO ANTONINO Sede: Canicattì Registrazione: Sede COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n.:3691.1/2002)

Note: **I dati del titolo di provenienza riportati in visura attuale risultano errati, poiché sono riferibili ad altri soggetti e beni non interessati nella presente procedura esecutiva. Pertanto alla voce DATI DERIVANTI DA sopra citati, si sono riportati i dati corretti del titolo di provenienza del garage, riferibili alla visura storica per immobile.**

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Canicattì (AG), nella Via San Giuseppe n. S.N.C.

Figura 1 - Foto satellitare – Google Earth

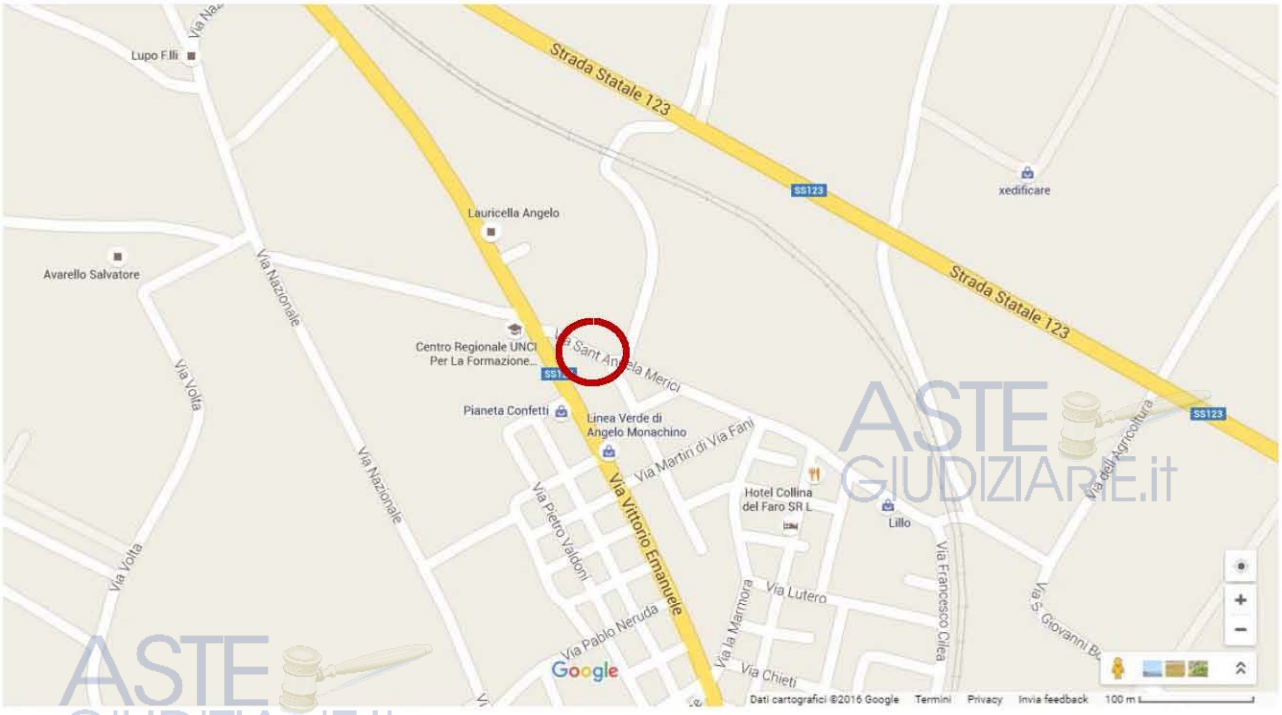


Figura 2 - Toponomastica della zona

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.. 567 c. 2 c.p.c., ex art. 599 c. 2 c.p.c. , ex art. 498 c.p.c.

3.1 PROCEDIMENTO ESECUTIVO

il Credito Emiliano S.p.A., corrente in Reggio Emilia, vanta un credito in forza di Atto di Mutuo Fondiario, in notaio Antonino Pecoraro di Canicattì del 27/02/2002, Rep. 53267, Racc. 17463, munito di formula esecutiva in data 20/03/2002.

3.2 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

stipulato del 27/02/2002, Rep. 53267, Racc. 17463 in notaio Antonino Pecoraro di Canicattì, trascritto in Agrigento il 06/03/2002 ai NN. 4105/297.

3.3 GARANZIA

A garanzia delle obbligazioni assunte con Atto di Mutuo Fondiario, in notaio Antonino Pecoraro di Canicatti del 27/02/2002, Rep. 53267, Racc. 17463, l'esecutata, costituiva ipoteca volontaria in favore del Credito Emiliano S.P.A. per un capitale di € 102.000,00 e un montante di € 160.100,00, sugli immobili distinti al C.F. al

- foglio 45, particella 1483, sub 3;
- foglio 45, particella 1483, sub 4;
- foglio 45, particella 1483, sub 5.

Poiché la mutuataria si è resa inadempiente alle obbligazioni assunte, il Credito Emiliano S.P.A., corrente in Reggio Emilia, con atto di precetto notificato in data 18/11/2010 ha intimato alla esecutata di pagare, entro e non oltre giorni dalla notifica dell'atto predetto, la somma complessiva di € 50.551,31 oltre interessi sulla somma di € 48.901,56 dal 31/10/2010 al soddisfo al tasso del 3,687 % e comunque nei limiti previsti dalla L. 108/1996, il costo di notifica del presente atto, le spese ed i compensi successivi, in favore dell'istante, e con avviso che, in caso di mancato pagamento, si procederà ad esecuzione forzata. La signora interviene quale titolare dell'impresa individuale con sede.

3.4 NOTIFICA

L'atto di precetto del 08/11/2010, veniva notificato alla esecutata a mezzo raccomandata A.R. n. 76417576719-7 del 18/11/2010 e con l'avviso che, in caso di mancato pagamento, si procederà ad esecuzione forzata. L'atto di precetto è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.

3.5 PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare del 29/01/2011, repertorio n. 150, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2011 ai NN. 3257/2612 a favore del Credito Emiliano S P A e contro [redacted]

L'atto di pignoramento immobiliare è stato depositato in Cancelleria il 24/01/2011.

3.6 ISTANZA DI VENDITA

del 18/04/2011 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni il 20/04/2011.

3.7 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTAE

La certificazione notarile, redatta ai sensi dell'art. 567, 2° comma , c. p. c. dall' avv. Alfonso Conti notaio in Prizzi, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Palermo, attestante le risultante della storia del dominio ventennale degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, del 20/7/2011 è stata depositata in Cancelleria Esecuzioni il 10/08/2011.

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

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

3.8 COMPROPRIETARI: - Data di notifica avviso ex art. 599 c. 2 c. p. c. :

Note : *Nella presente procedura esecutiva l'immobile risulta di esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto, non vi sono comproprietari.*

3.9 CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c. p. c.

Avviso del 25/07/2011, notificato il 28/07/2011, a mani dell'impiegato addetto alla ricezione degli atti sig. a:

1) **Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,**
   - Ipoteca legale iscritta il 20/10/2005 NN. 27283/7347;
2) **Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,**
   - Ipoteca legale iscritta il 22/08/2006 NN. 22006/5436;
3) **Montepaschi SERIT, sede di Agrigento,**
   - Ipoteca legale iscritta il 06/03/2008 NN. 6156/1196.

Avviso depositato in Cancelleria Esecuzioni il 10/08/2011.

4. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO

- LIBERO

Note: Alle date dei sopralluoghi il garage risultava utilizzato e nella disponibilità dell' esecutata, che ne ha permesso l'accesso allo stesso attraverso l'immobile sito in Canicattì via San Giuseppe s.n.c. distinto C.E. al foglio 45 part. 1483 sub 2, anch'esso di sua proprietà, quest'ultimo estraneo alla presente procedura esecutiva.

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA

Classe energetica globale dell'edificio: Edificio di Classe:

Note: non si è redatta l' A.P.E. poichè non occorre per le categorie catastali C/6 (garage)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Note: Nessuno

6.1.1. **DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Note: Nessuno

6.1.2. **CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D' ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

Note: Nessuno

6.1.3. **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO**

Si rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità contro Boscaro Michelina, nata ad Este il 07/02/1917:

6.1.3.1. **CONVENZIONE EDILIZIA**

del 25/07/1985 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì trascritta ad Agrigento il 31/08/1985 ai NN. 15238/13701, in favore del Comune di Canicattì e contro, nata ad, per l'attuazione del piano di lottizzazione su parte dei terreni ricadenti nel territorio di Canicattì, catastati al foglio 45, particella 674, aventi una estensione di mq. 9.150 lottizzazione che ricade sulla parte della superficie complessiva di mq. 8.582;

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

6.1.3.2. **ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**
del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro, nata ad, consistente nell'aumento della volumetria, nella redistribuzione ed aumento dei lotti edificabili e nell'aumento della superficie del terreno in Canicattì, ricadente sulla particella 674 del foglio 45, posto in lottizzazione, da mq. 8.582 a 9.150;

6.1.3.3. **ATTO DI CESSIONE DI AREE**
del 05/10/1990 ai rogiti del notaio A. Pecoraro da Canicattì, repertorio n. 19035, trascritto ad Agrigento il 23/10/1990, ai NN.18104/16230, a favore del Comune di Canicattì e contro nata ad, mediante il quale ha trasferito a titolo gratuito al Comune di Canicattì la proprietà dell'area estesa mq. 2.446, necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ubicata nel Comune di Canicattì, contrada Casino Cuba, in Catasto allapartita 3555/18549, foglio 45, particelle frazionate 674 (ex 674/a) di are 8.46, e 1204 (ex 674/z) di are 16.00.

Si rileva, che l'ispezione dei registri Immobiliari ha evidenziato inoltre le seguenti formalità a carico di Carlino Gaetano, nato a Canicattì il 26/08/1967:

6.1.3.4. **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
del 23/02/2000 ai rogiti del notaio Antonina Ferraro da Canicattì, repertorio n. 47219, trascritto ad Agrigento il 10/03/2000, ai NN. 3968/3388, a favore del Comune di Canicattì e contro in qualità di proprietario del lotto di terreno edificabile sito in Canicattì, contrada Cuba Casino, in Catasto al foglio 45, particella 1185, ha dichiarato che ne lui stesso né altri danti causa avevano utilizzato il detto terreno a servizio di altre costruzioni, secondo l'indice di edificabilità delle vigenti leggi e sin dall'entrata in vigore della legge urbanistica 06/08/1967 n. 765.
Inoltre ha vincolato la superficie di mq.378 a servizio della costruzione ai sensi dell'art. 17 comma terzo della legge urbanistica del 06/08/1967 n. 765, di cui mq. 118,42 a parcheggio coperto e mq. 81,22 a parcheggio scoperto, per una superficie complessiva di parcheggio di mq. 199,64.

6.1.3.5. **CONCESSIONE EDILIZIA**
del 09/06/2000, repertorio n. 73, trascritta ad Agrigento il 30/06/2000, ai NN. 11140/9569, in favore di, nato a, e contro il Comune di Canicattì, riguardante il terreno sito in territorio di Canicattì, nella via Casella in Catasto al foglio 45, particella 1185.

6.1.4. **ALTRE LIMITAZIONI D'USO**
Note: Nessuno

6.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6.2.1.1. **Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da Atto di Mutuo del 27/02/2002, Rep. 53267, in notaio **AntoninoPecoraro da Canicattì, iscritta ad Agrigento il 06/30/2002 ai NN. 4105/297 a favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio Emilia, elettivamente domiciliata in Canicattì contro:**
- [redacted] nata a, [redacted]

importo ipoteca: € 160.000,00
importo capitale: € 102.000,00
pagamento: in 20 rate semestrali;
gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

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

- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.**

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.2. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, come sostituito dall'art. 16 D. Lgs. 26/02/1999 n. 46, iscritta ad Agrigento il 20/10/2005 ai NN. 27283/7347, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. , sede di Agrigento,
contro:
- [redacted]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.**

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.3. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 22/08/2006 ai NN. 22006/5436, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. S.p.A., sede di Agrigento,
contro:
[redacted]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.**

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.4. **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77, D.P.R. 602/73, iscritta ad Agrigento il 06/03/2008 ai NN. 6156/1196, in favore della Montepaschi Se. Ri. T. Sicilia S.p.A., sede di Agrigento,
contro:
[redacted]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di iscrizione ipotecaria:

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45 part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.**

(seguono altri immobili non pertinenti)

6.2.1.5. Pignoramenti

Atto di pignoramento immobiliare del 29/01/2011 Rep. n. 150, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Conservatoria dei RR. II. di Agrigento, l' 11/02/2011 ai NN.3257/2612, in favore del Credito Emiliano S.p.A.
contro:
[redacted]

gravante sugli immobili così descritti nella relativa nota di trascrizione:

- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Giuseppe, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 3, Cat. C/6, mq. 84;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C.F. fog. 45, part. 1483, sub. 4, Cat. C/3, mq. 81;**
- **unità immobiliare urbana sita in Canicattì, via S. Angela Merici, piano terra, al C. F. fog. 45, part. 1483, sub 5, Cat. C/3, mq. 61.**

7. CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Conformità urbanistica – edilizia: RILEVATA DIFFORMITA'

Il fabbricato, nel cui piano terra è posto il garage prospiciente su via San Giuseppe, è stato realizzato a seguito del rilascio al sig, da parte del Comune di Canicattì della Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato, n. 73 del 09/06/2000, (pratica edilizia n. 78 del 1998).

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che il garage oggetto di esecuzione immobiliare non presenta porta carrabile d'ingresso su via San Giuseppe, ma al suo posto è stata realizzata una finestra in difformità al progetto approvato.

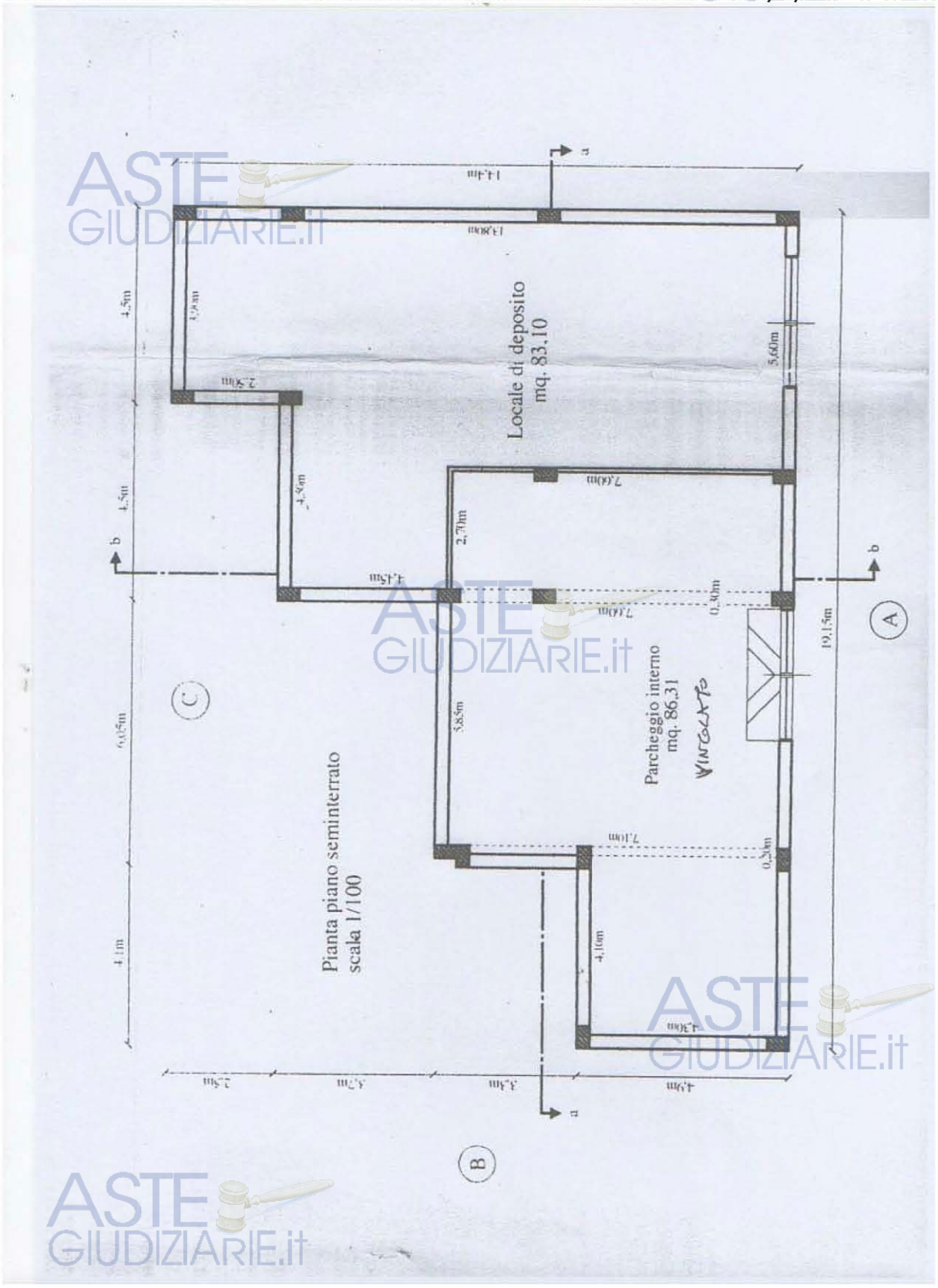
Pertanto, l'ingresso al garage avviene oggi attraverso un altro magazzino adiacente distinto al C.F. al foglio 45, particella 1483, sub 2, di proprietà della signora (ma estraneo alla presente procedura esecutiva) attraverso l'apertura ricavata dalla demolizione di un tratto di tramezzo divisorio tra le due unità immobiliari.

Al fine di creare l'ingresso al garage nel rispetto della planimetria catastale, che rimane invariata, occorre eseguire dei lavori edili, che comportano su via San Giuseppe la modifica del prospetto, trasformando la finestra esistente in porta per consentire l'accesso carrabile al garage, i lavori possono essere assentiti dal Dirigente dell'U.T.C. del comune di Canicattì, per come si evince dalla Attestazione Prot. 32367 del 22/07/2016 rilasciata.
Le somma di € 8.000, necessaria per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'ingresso carrabile, le spese tecniche ed oneri dovuti al comune, saranno detratte dal valore dell'immobile.
In tali spese rientrano anche quelle relative alla richiesta di agibilità, (Mod. SCA, - segnalazione certificata di agibilità (SCA) ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L. R. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lettera l) del D.L. 25/11/2016, n. 222.

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

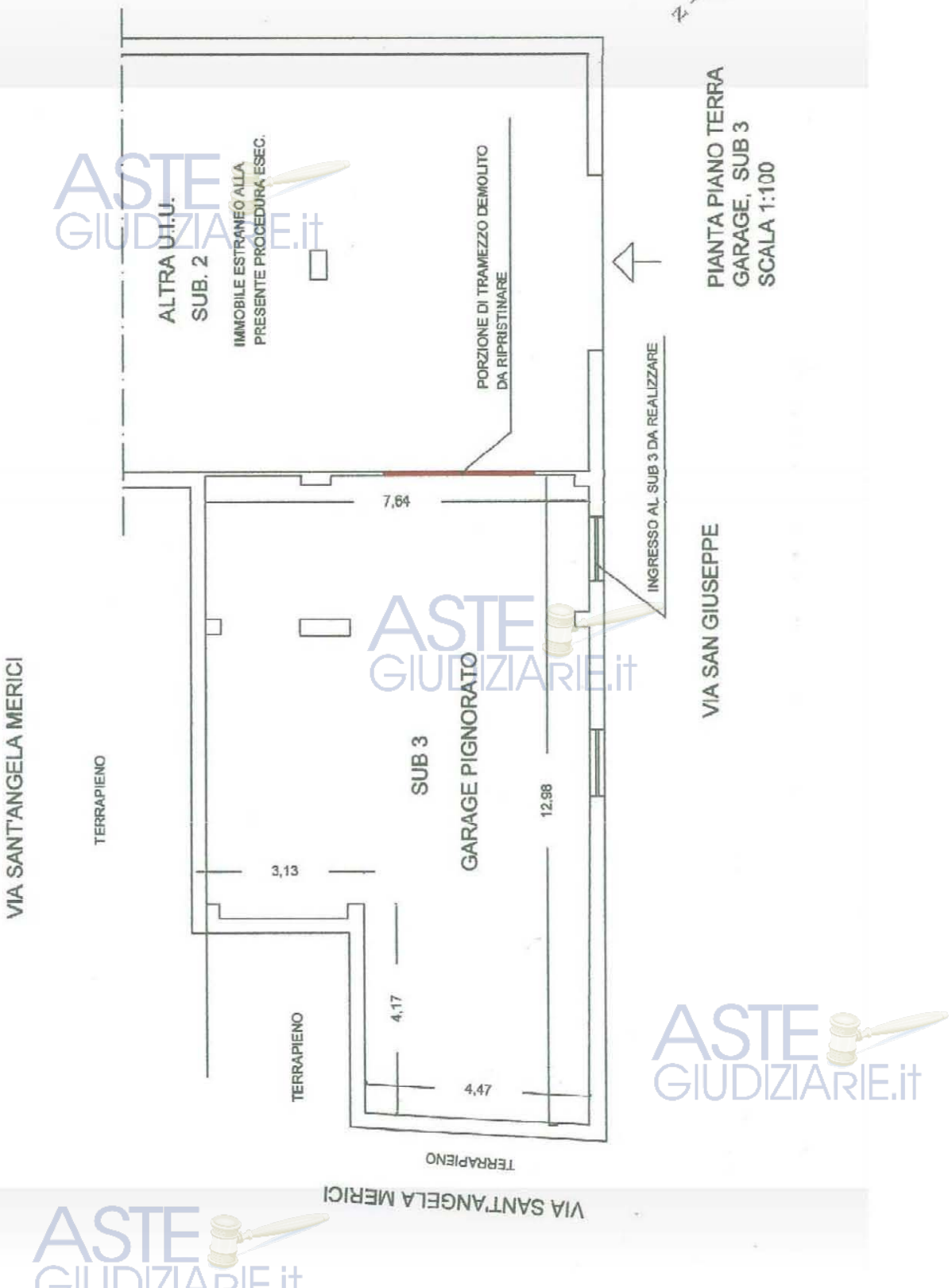
7.1.1. VERIFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE NELL'IMMOBILE

7.1.1.1. PIANTA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 73 DEL 09/06/2000



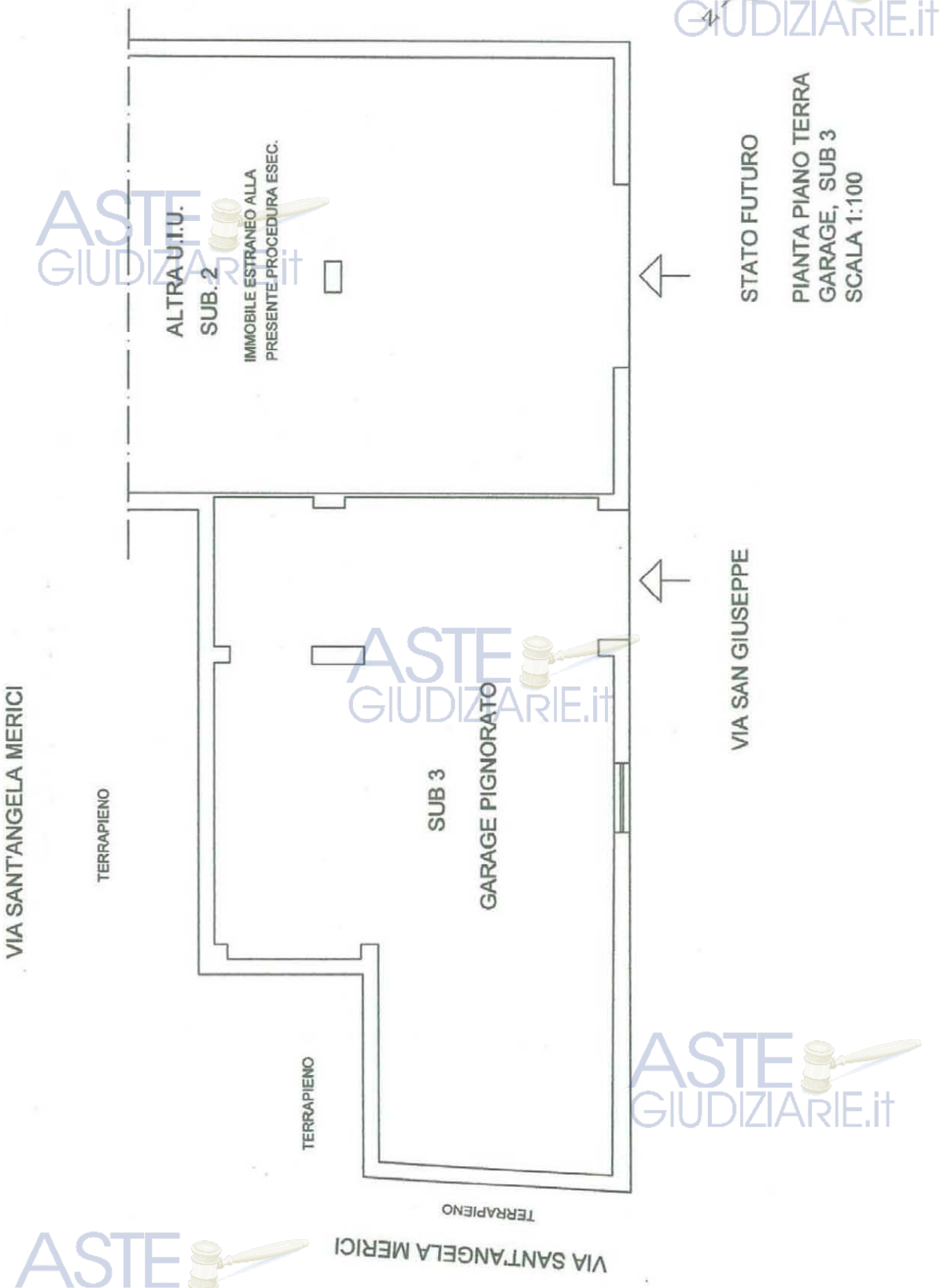
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.1.1.2. PIANTA DELLO STATO ATTUALE DEL GARAGE



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

7.1.1.3. PIANTA STATO FUTURO DEL GARAGE



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

LOTTO 1 - RELAZIONE

7.2. CONFORMITA' CATASTALE

7.2.1. DATI DELLA VISURA CATASTALE DEL GARAGE

7.2.1.1. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura attuale;

INTESTATI:			
n	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] con sede in		**Proprietà per 1.000/1.000**

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	3			C/6	2	84 m²	Totale: 96 m²	Euro 455,52
Indirizzo:	VIA SAN GIUSEPPE n. S. N. piano : T									

Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

7.2.1.2. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/08/2002;

INTESTATI:			
n	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato		**Proprietà per 1.000/1.000**

		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO			
n	Fog.	Part.	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	45	1483	3			C/6	2	84 m²		Euro 455,52
Indirizzo:	VIA SAN GIUSEPPE n. S. N. piano : T									

Variazione del 26/08/2002 – protocollo n. 182862 in atti dal 26/08/2002 CONFERMA RENDITA PROPOSTA (n. 8523.1/2002.

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

7.2.1.3. Catasto fabbricati del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 25/09/2001;

INTESTATI:			
n	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1			**Proprietà per 1.000/1.000**

		DATI IDENTIFICATIVI					*DATI DEL CLASSAMENTO*			
n	*Fog.*	*Part.*	*Sub*	*Zona*	*Micro*	*Cat.*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie Catastale*	*Rendita*
1	45	1483	3			C/6	2	84 m²		Euro 455,52 Lire 882.000
Indirizzo:		VIA SAN GIUSEPPE n. S. N. piano : T								

COSTITUZIONE del 25/ 09/ 2001 protocollo n. 218565 in atti dal 25/ 09/ 2001 COSTITUZIONE (n. 2357.1/ 2001).

7.2.2. DATI DELLE VISURE CATASTALI DEL TERRENO NEL VENTENNIO

7.2.2.1. Catasto terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 26/06/2001;

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1483			ENTE URBANO	03 78		Euro	Euro

DATI DERIVANTI DA	TIPO MAPPALE del 26/ 06/ 2001 protoc. n. 145553 dal 26/ 06/ 2001 (n. 145553.1/ 2001)

7.2.2.2. Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;

INTESTATI:			
n	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1			**Proprietà per 1.000/1.000**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic. Agrario	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 05/05/1990 in atti dal 14/01/1999 (n. 627.1/1990)

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

7.2.2.3. **Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 23/03/2001;**

INTESTATI:			
n	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1			**Proprietà per 1.000/1.000**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic.	Agrario
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Lire 5.292	Lire 2.457

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 05/05/1990 in atti dal 14/01/1999 (n. 627.1/1990)

7.2.2.4. **Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic.	Agrario
1	45	674			MANDORLETO 2	91 50		Lire 128.100	Lire 59.475

DATI DERIVANTI DA	**Frazionamento del 02/01/1995 in atti dal 13/02/1997 (n. 27.1/1985)**

7.2.2.5. **Catasto Terreni del comune di Canicattì (AG): - Visura storica al 14/01/1999;**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				REDDITO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Domenic.	Agrario
1	45	674			MANDORLETO 2	01 21 90		Lire 170.660	Lire 79.235

DATI DERIVANTI DA	**Impianto meccanografico del 21/07/1984**

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

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**

8.4. Dotazioni condominiali:
Note: 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, **ad eccezione del sottotetto dell'edificio**, ma con il parcheggio posto nel piano cantinato. (per come si legge nell'atto di compravendita di fabbricato del notaio Antonino Pecoraro di Canicattì del 27/02/2002 Repertorio 53266 Raccolta 17462, registrato a Canicattì il 15/03/2002 al n. 347. Trascritto in Agrigento il 06/03/2002 ai NN. 4104/3691).

8.5. Vincoli condominiali: NESSUNO

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuali proprietari del garage:

INTESTATI:			
n.	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1	[redacted] con sede		Proprietà 1.000 / 1.000

Note: Atto di Compravendita fabbricato del 27/02/2002, Rep. 53266, Raccolta 17462 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 15/03/2002 al N. 347. Trascritto in Agrigento il 06/03/2002, Registro Generale 4104, Registro Particolare 3691.
Proprietaria dal 27/02/2002 ad oggi.

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Zona*	*Micro*	*Cat.*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie Catastale*	*Rendita*
1	45	1483	3			C/6	2	84 m²	Totale: 96 m²	**Euro 455,52**
Indirizzo:	VIA SAN GIUSEPPE n. S. N. piano : T									

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

9.2. Precedenti proprietari del garage:

INTESTATI:			
n.	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1			Proprietà 1.000 / 1.000

DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE ACQUISTATO										
n.	*Foglio*	*Part.*	*Sub*	*Zona*	*Micro*	*Cat.*	*Classe*	*Consista*	*Superficie Catastale*	*Rendita*
1	45	1483	3			C/6	2	84 m²	Totale: 96 m²	**Euro 455,52**
Indirizzo:	VIA SAN GIUSEPPE n. S. N. piano : T									

Note: *Il sig. costruisce il fabbricato ove insiste il Garage, con regolare concessione edilizia n. 73/2000 pratica edilizia 78/1998, su lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78.*
Proprietario dal 25/09/2001 al 27/02/2002 .

9.3. Precedenti proprietari del terreno ove insiste il fabbricato:

9.3.1.

INTESTATI:			
n.	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1			Proprietà 1.000 / 1.000

N	**DATI IDENTIFICATVI**			**DATI CLASSAMENTO**				**DATI DERIVANTI DA**	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	**45**	**1185**			**MANDORLETO 2**	**03 78**		Euro 0,87	Euro 0,35

Note: Il sig. acquista il lotto di terreno edificabile distinto al C. T. del Comune di Canicattì al foglio 45, particella 1185 di are 3,78, con Atto di Compravendita Terreno del 18/01/2000, Rep. 47032, Raccolta 13470 notaio Antonina Ferraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 28/01/2000 al N. 118. Trascritto in Agrigento il 04/02/2000, ai NN. 1912/1620.

Proprietario dal 18/01/2000 fino al 25/09/2001.

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

9.3.2.

INTESTATI:			
N	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1			Proprietà 1.000 / 1.000

Note: Atto di Vendita Terreno del 29/10/1998, Rep. 41069, Raccolta 14039 notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì ; registrato a Canicattì il 18/11/1998 al N.1458. Trascritto in Agrigento 25/11/1998 Registro Generale 19769, Registro Particolare 17847.

Proprietaria dal 29/10/1998 al 18/01/2000.

N	DATI IDENTIFICATVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

9.3.3.

INTESTATI:			
N	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1			**Usufrutto 1.000/1.000**
2			**Proprietà 1.000/1.000**

Note: Pervenuto a:

- con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31010, Raccolta 11450 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1710. Trascritto in Agrigento il 08/01/1996, Registro Generale 302, Registro Particolare 259.

Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.

N	DATI IDENTIFICATVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

9.3.4.

INTESTATI:

N	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1			**Usufrutto 1.000 / 1.000**
2			**Nuda Proprietà 1.000 / 1.000**

Note: Pervenuto a

- con Atto di Donazione del 14/12/1995, Rep. 31011, Raccolta 11451 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, sede: Canicattì; registrato a Canicattì il 29/12/1995 al N. 1711. Trascritto in Agrigento il 10/01/1996, ai NN. 517/455. **Proprietario dal 14/12/1995 al 29/10/1998.**

N	DATI IDENTIFICATVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	1185			MANDORLETO 2	03 78		Euro 0,87	Euro 0,35

9.3.5.

INTESTATI:

N	*DATI ANAGRAFICI*	*CODICE FISCALE*	*DIRITTI E ONERI REALI*
1			**Proprietà 1.000 / 1.000**

Note: Successione in morte di nato a e deceduto a il, Denuncia: numero 90, volume 489. Trascritta ad Agrigento il 23/07/1985 ai NN. 13066/11728
Proprietaria dal 05/07/1984 al 14/12/1995.

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIV. DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale	
1	45	674			MANDORLETO 2	95 80		Lire 134.120	Lire 62.270

Note: Annotato in Catasto alla partita 20916, foglio 45 particella 674 giusta tipo di frazionamento in atti dal 02/09/1991 (n. 5480).

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

DESCRIZIONE DEL MAGAZZINO

Il garage è costituito da un unico vano, che allo stato attuale non presenta ingresso carrabile, poiché al suo posto esiste una finestra.
Risulta pavimentato con piastrelle in gres, e rifinito nella pareti.

Confini:

est	*Via Sant' Angela Merici,*
sud	*Altra U. I. U. (Part. 1483 Sub 2),*
ovest	*Via San Giuseppe,*
nord	*Via Sant'Angela Merici,*

Il magazzino ha un'altezza interna utile di 2,40 mt., tale altezza risulta difforme da quella indicata nella planimetria catastale di mt. 2,50 imputabile a un innalzamento del pavimento di cm. 10.

Destinazione urbanistica:
PRG - Zone Territoriali Omogenee PRG - Zone Territoriali Omogenee Comune:
- **Zona B3 - Area urbana da completare (If = 4 mc/mq)**

Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Solai (strutture dei) tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: BUONA.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai effettuata in sede dei sopralluoghi effettuati.

Opere verticali (strutture delle): materiale: Muratura portante in travi e pilastri in c.a., condizioni: BUONE.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei pilastri e delle travi effettuata in sede dei sopralluoghi.

Copertura (struttura della): tipologia: Tetto a falde e terrazzo: BUONE.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della copertura effettuata in sede dei sopralluoghi.

Scale (struttura delle): tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: MARMO, ubicazione:
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della scala effettuata in sede dei sopralluoghi.

Componenti edilizie:
Infissi esterni: tipologia: tripla anta a battente, materiale: acciaio, condizioni: BUONE.
Infissi interni: tipologia: **Assente**
Manto di copertura: materiale: Terrazzo, tegole marsigliesi.

Pareti esterne: materiale: muratura in conci di tufo arenario, coibentazione: assente, rivestimento: squadrato di cemento, condizioni: BUONE.

Pavimentazione Interna: materiale: pavimenti in gres, condizioni: MEDIOCRI.
Portone di ingresso: tipologia: oggi mancante
Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista, tensione 220W, condizioni: BUONE.
Note: L'impianto non è dotato di certificazione.

Idrico: tipologia:
Note:

Fognatura: tipologia:
Assente

Accessori del magazzino: Nessuno
Note:

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

STIMA

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Fonti di informazione

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

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 è pari a 500 €/mq considerate le condizioni interne del garage.

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	

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

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	1,05
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,8	

Caratteristiche di vetusta	Parametri	Coefficiente applicato
Fabbricato ≥ ad anni 5	1	0,95
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,95	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,74	
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,77	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	1,00
Buone	0,9	
M ediocri	0,8	
Scadenti	0,7	

Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato

COEFFICIENTE GLOBALE DEL GARAGE		1,00

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,05
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		1,20

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

COEFFICIENTE GLOBALE DEL GARAGE		1,00

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		1,26

Euro	coefficiente	
500,00	1,26	€630,00

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superfice residenziale (vani)	96,0000	100%	96,0000
Superfice non residenziale balconi e terrazze scoperte	0,0000	25%	0,0000
Superfice non residenziale balconi e terrazze coperte	0,0000	35%	0,0000
Patii e porticati Verande	0,0000	35%	0,0000
Giardino di appartamento	0,0000	60%	0,0000
Giardino di ville e villino	0,0000	15%	0,0000
Superfice commerciale	0,0000	10%	0,0000
	96,0000		96,0000

Note: Per il calcolo della superfice commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750

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
100 % del garage	96,0000	€ 630,00	€ 60.480,00
25% Superficie non residenziale, balconi e terrazze scoperti	0,0000	€ 630,00	€ 0,00
35% Superficie non residenziale, balconi e terrazze coperti	0,0000	€ 630,00	€ 0,00
35% Patii e porticati	0,0000	€ 630,00	€ 0,00

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

60% Verande	0,0000	€ 630,00	€ 0,00
15% Giardino di appartamento	0,0000	€ 630,00	€ 0,00
10% Giardino di ville e villino	0,0000	€ 630,00	€ 0,00
Valore complessivo intero (Vs):	1000/ 1000		60.480,00

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 un valore medio di € 211,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del garage si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 211,00. 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 max. €/ mq x mese
96,0000		2,2	2,2
	in c.t.	€ 211,2000	€ 211,2 000
	Valore affitto mensile	€ 211,00	
	annualità (x 12 mesi)	€ 2.532,00	

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		€ 502,26

Note:

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1,5% RL	1,50%	€ 37,9800
Inesigibilità	1,5 RL	1,50%	€ 37,9800
Manutenzione + Ammortamento	7,5% RL	7,50%	€ 189,9000
Sommando le spese			€ 768,1200
R.N.			€ 1763,8800
Spese	0		€ 1763,8800
Va	3,44%		€ 60.677,47
Valore medio	Vm = (Vs + Va) / 2	in c. t.	€ 61.000,0000

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	15,00%	€ 9.150,00
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	0,00%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o per agibilità del garage:	100,00%	€ 8.000,00
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 catastale:		
Altre Spese: A.P.E. (attestato prestazione energetica)		

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

LOTTO 1 - RELAZIONE

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.:
44.000,00

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

ALLEGATI (elenco degli):

Allegato 1 INDIVIDUAZIONE RESIDENZE;
Allegato 2 *COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO;*
Allegato 3 *VERBALI DI SOPRALLUOGO;*
Allegato 4 *TITOLI DI PROPRIETA;*
Allegato 5 *DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;*
Allegato 6 *DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*
Allegato 7 *CERTIFICAZIONE ENERGETICA – (Non redatta poiché non necessaria)*
Allegato 8 *ELABORATI GRAFICI.*
Allegato 9 *RILIEVO FOTOGRAFICO.*
Allegato 10 *DOCUMENTI: TRIBUNALE DI AG., AGENZIA DELLE ENTRATE - UFF. PROV. DI AG. CONSERVATORIA DEI RR.II.*

L' ESPERTO STIMATORE

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