



TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA N. 213/2024 R. G. E.



PROMOSSA DA

“A”

Avv. Gerlando Aldo Virone



CONTRO



“B”

G. E.: DOMENICA SPANÒ



LOTTO UNICO



1/2 PIENA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE SITA IN SANT'ANGELO

MUXARO, VIA CIRCO N. 48-50, COMPOSTA DA PIANO TERRA, PIANO

PRIMO E SECONDO PIANO CON AREA LIBERA SOPRASTANTE.

C. F. SANT'ANGELO MUXARO, FOG. 11, PART. 696, SUB 3, CAT. A/4



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA



L'ESPERTO STIMATORE



Maria Elena Barbello

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. 213/2024 R. G. E.

PROMOSSA DA

“A”

Avv. Gerlando Aldo Virone



CONTRO



“B”



G. E.: DOMENICA SPANÒ



LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSÌ ORDINATA:

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



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L'immobile ricade nel Comune di Sant'Angelo Muxaro (AG), nella via Circo n.48 e 50.

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 1/2, 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 all'esecutato.

Dall'esame della documentazione reperita si evince che **"B"** ha la piena proprietà dell'immobile per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni:

- abitazione sita in Sant'Angelo Muxaro, nella via Circo n. 48 e 50, P. T – 1 - 2, C. F. Sant'Angelo Muxaro, fog. 11, part. 696, sub 3 cat. A/4, cl. 2, consistenza 7,5 vani.

Atto di vendita del 19/10/2015 Rep. 35319 Racc. 19674.

▪ **Beni pignorati**

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/2

**ABITAZIONE SITA IN SANT'ANGELO MUXARO, VIA CIRCO N. 48-50,
COMPOSTA DA PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SECONDO
CON AREA LIBERA SOPRASTANTE.
C. F. SANT'ANGELO MUXARO, FOG. 11, PART. 696, SUB 3, CAT. A/4**



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

Al Catasto Edilizio del comune di SANT’ANGELO MUXARO (AG):

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	“ A ”	omissis	Piena proprietà di 500/1000 in regime di comunione legale dei beni
2	“ B ”	omissis	Piena proprietà di 500/1000 in regime di comunione legale dei beni

n.	Foglio	Part.	Sub
1	11	696	3



Figura 2 – Sovrapposizione di catastale su ortofoto.

- ✓ Dalla documentazione richiesta agli uffici competenti nulla si evince sull'esistenza di procedure di espropriazione per pubblica utilità riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Coerenze appartamento:

Est	Cortile Amella
Sud	Fg 11 Part 1545; Fg 11 Part 1544
Ovest	Via Circo
Nord	Fg 11 Part 694; Fg 11 Part 693; Fg 11 Part 961

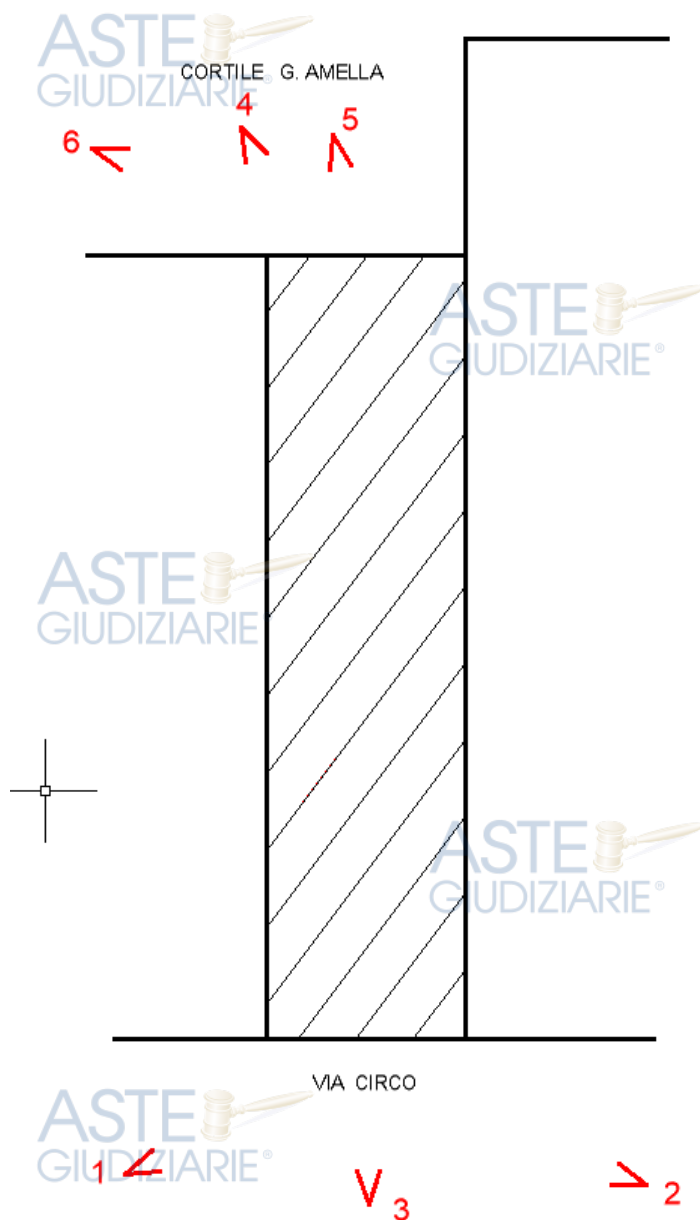
QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

- **Descrizione materiale del lotto (tipologia, ubicazione, accessi, pertinenze, dotazioni condominiali, attestato di prestazione energetica)**
- ✓ **Tipologia:** Abitazione di tipo popolare composta da tre piani.
- ✓ **Ubicazione:** L'immobile è ubicato nella via Circo n. 48 e 50 in Sant'Angelo Muxaro.
- ✓ **Pertinenze:** L'immobile non è dotato di pertinenze.

- ✓ **Dotazioni condominiali:** Trattasi di un'unica unità immobiliare.
- ✓ **Accessi:** L'immobile ha accesso principale dalla via Circo n.48 e 50, accesso secondario dal cortile Amella n. 52.



Stralcio catastale con indicazione dei coni ottici.



Foto 1 - Veduta da via Circo del prospetto



Foto 2 - Veduta da via Circo del prospetto



Foto 3 - Veduta da via Circo del piano terra del prospetto



Foto 4 - Veduta dal cortile G. Amella



Foto 5 - Veduta dal cortile G. Amella



Foto 6 - Veduta dal cortile G. Amella del piano terra del prospetto

✓ **Attestato di prestazione energetica:** Prodotto in elaborato "Allegati".

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

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 sub 3, anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, risulta successivo rispetto alla meccanizzazione del Catasto. Per i precedenti sub 1 e 2, da cui è derivato il sub 3, il certificato storico è stato prodotto dal precedente ed è presente agli atti di causa.

- ✓ **Storia catastale del bene:**
 - ✓ L'immobile risulta censito con fusione dei subalterni 1 e 2 del foglio 11 particella 696 del 30/12/1988 in atti dal 10/11/1999 FUSIONE (n. 41/1988).
- ✓ **Conformità catastale:**
 - ✓ L'immobile censito al foglio 11 particella 696, sub 3, presenta delle differenze rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale per come di seguito evidenziato.

Piano terra

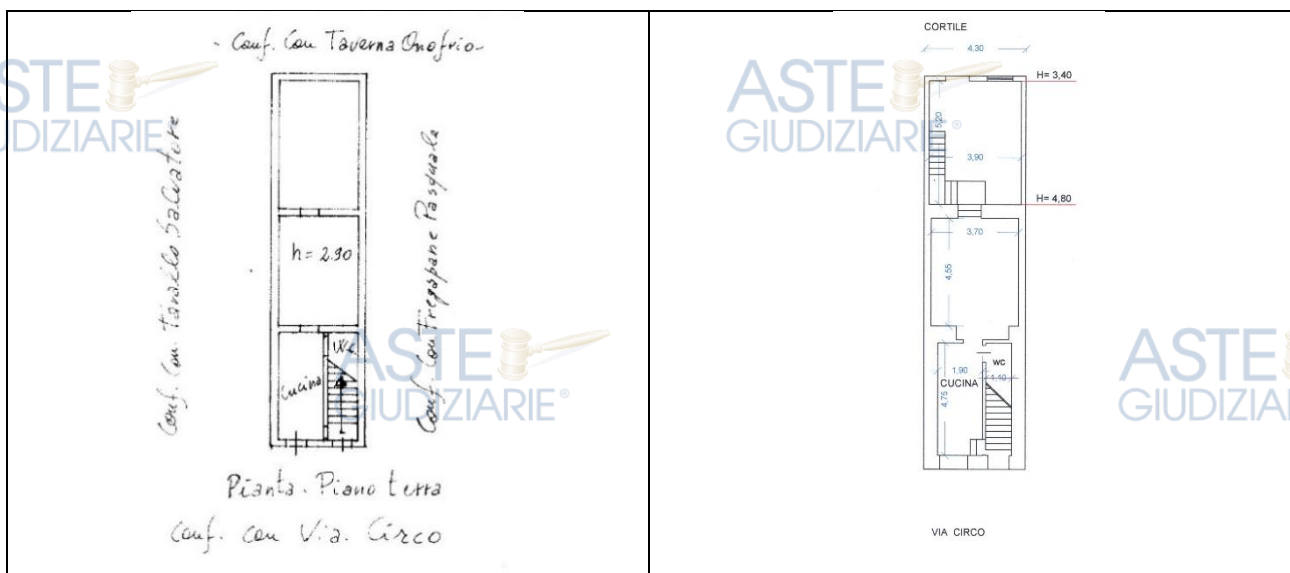


Figura 3

Dal confronto delle due planimetrie si rileva che il vano prospiciente il cortile Amella si trova ad una quota inferiore rispetto al piano terra di circa metri 2, dislivello superato mediante una scala realizzata in c.a. Presenta due aperture costituite da una finestra ed una porta che permette l'accesso al cortile, non presenti in planimetria catastale.

Piano primo

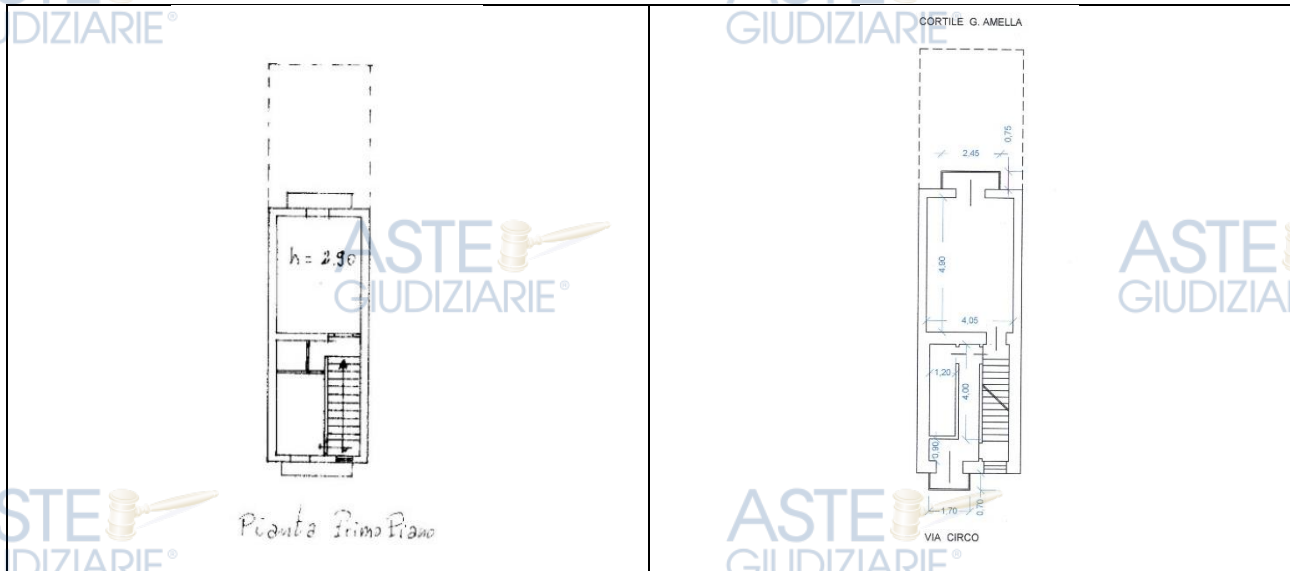


Figura 4

In questo piano si notano le differenze dimensionali dei balconi e la modifica in ampliamento del bagno.

Piano secondo



Figura 5

Si rileva l'assenza dei balconi su entrambi i fronti e la diversa distribuzione interna con la realizzazione di un bagno sul lato prospiciente via Circo.

QUESITO n. 4

Stato di possesso del bene

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO: **OCCUPATO**, utilizzato da "A" e dalla sua famiglia come abitazione principale.

QUESITO n. 5

Schema sintetico - descrittivo del lotto

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

- PIENA PROPRIETA' (QUOTA 1/2)

Abitazione di tipo popolare sita nel centro storico del comune di Sant'Angelo Muxaro, Zona "A" sub A1, nella Via Circo n. 48 e 50, su tre piani, T - 1 - 2 , composta da 7,5 vani catastali, confinante ad est con Cortile Amella, a sud con Fg 11 Part 1545; Fg 11 Part 1544, ad Ovest con Via Circo e a nord con Fg 11 Part 694; Fg 11 Part 693; Fg 11 Part 961. L'immobile è riportato nel C. F. del Comune di Sant'Angelo Muxaro al foglio 11, particella 696, sub 3, Cat. A/4. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma si rilevano difformità sanabili rispetto alla planimetria catastale. Il fabbricato è stato dichiarato di realizzazione antecedente al 01/09/1967.

PREZZO BASE: euro 10.000

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:

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo Muxaro:									
n.	Intestazione				Codice fiscale		quota		
1	A				omissis		Piena proprietà di 500/1000 in regime di comunione dei beni		
2	B				omissis		Piena proprietà di 500/1000 in regime di comunione dei beni		
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	11	696	3	1		A/4	2	7,5 vani	€ 213,04

Note: pervenuto ad "A" e "B" per Atto di vendita del 19/12/2015 del Notaio Giuseppina Comparato, Rep. 35319.

6.2. Precedenti proprietari:

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo Muxaro:									
n.	Intestazione				Codice fiscale		quota		
1	C				omissis		Proprietà 500/1000		
2	D				omissis		Proprietà 500/1000		
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	11	696	3	1		A/4	2	7,5 vani	€ 213,04

Note: pervenuto a "C" e "D" successione legittima in morte di "E" per denuncia registrata ad Agrigento il 02/04/2012 al N. 574 Vol. 9990 e trascritta il 06/09/2012 ai NN. 17701/15159.

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo Muxaro:

n.	Intestazione				Codice fiscale		quota		
1	E				omissis		Proprietà 1/1		
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	11	696	2			C/6	2	20 mq	£ 96

Note: pervenuto ad "E" per Atto di vendita del 10/06/1975 del Notaio Alfredo Morreale, Rep. 13466/5434.

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo Muxaro:

n.	Intestazione				Codice fiscale			quota	
1	E				omissis			Proprietà 1/3	
2	F				omissis			Proprietà 1/3	
3	G				omissis			Proprietà 1/3	
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	11	696	2			C/6	2	20 mq	£ 96

Note: pervenuto ad "E", "F" e "G" per Atto di donazione del 10/06/1975 del Notaio Alfredo Morreale, Rep. 13466/5434.

Intestati al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo Muxaro:

n.	Intestazione				Codice fiscale		quota		
1	E				omissis		Proprietà 1/1		
Identificativi al Catasto Fabbricati									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	11	696	1			A/5	2	1 vano	£ 80

Note: pervenuto ad "E" per Atto di vendita del 24/11/1971 del Notaio Alfredo Morreale, Rep. 6729.

N.B. Dalla certificazione ipotecaria agli atti di causa non si evince la presenza del piano secondo dell'immobile.

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: **Collocamento del figlio minore presso il domicilio di "A" secondo Sentenza a seguito di separazione giudiziale n. 754/2022 Tribunale di Agrigento.**
- 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: **Collocamento del figlio minore presso il domicilio di "A" secondo Sentenza a seguito di separazione giudiziale n. 754/2022 Tribunale di Agrigento.**
- 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:**
- Decreto cron. 724/2024 Tribunale di Agrigento, emesso il 12/01/2024.;
- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):
- **Atto di pignoramento** immobiliare trascrizione NN. 23914/20874 del 16/12/2024 nascente da decreto cron. 724/2024 Tribunale di Agrigento, emesso il 12/01/2024.
- 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): **Non sono state rilasciate planimetrie per valutare la presenza di difformità poiché l'immobile è stato dichiarato di costruzione antecedente al 01/09/1967.**
- 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):
- Le difformità rilevate al quesito 3 possono essere regolarizzate con pratica Docfa. **Costo € 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

Per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 696 sub 3 è stata presentata da "E" richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, acquisita dall'UTC del Comune di Sant'Angelo Muxaro con prot. n. 4818 del 14/11/1986 con pagamento dell'oblazione di £ 183.100. L'istanza di condono edilizio presentata è stata archiviata dal Comune in quanto l'immobile è stato dichiarato di realizzazione in data antecedente il 1967 e per come attestato dalla richiedente le opere sono state ultimate nel 1965.

QUESITO n. 11

Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese manutenzione ordinaria): **€ 200,00**
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **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 Sant'Angelo Muxaro;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento;
- Ufficio Tecnico del comune di Sant'Angelo Muxaro;
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: Sant'Angelo Muxaro.

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 **160 €/mq** e massimo **230 €/mq**, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche pari a **200 €/mq** considerate le buone caratteristiche dell'appartamento.

si adotta il valore medio di

€ 200,00

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

caratteristiche ambientali:	qualità	coefficiente applicato
	ottime	1,00
caratteristiche ambientali estrinseche	buone	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,00

coefficiente di ubicazione	zona centrale	1,40
caratteristiche tipologiche	fabbricato popolare	0,80
caratteristiche di vetustà	fabbricato $\geq$ di 50 anni	0,70
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBR.		0,78

caratteristiche tecniche funzionali	buone	0,90
caratteristiche Conserv. – manutenz.	medie	0,95
COEFF. GLOBALE APPARTAMENTO		0,86

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	0,78
COEFFICIENTE GLOBALE APPARTAMENTO	0,86
moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:	0,6703

valore medio iniziale	coefficiente correttivo:	valore corretto adottato
200,00 €/mq	0,6703	134,06 €/mq

Norme tecniche ed indici:

superfici (mq.)	valore reale/potenziiale	coefficiente	valore equivalente mq
Superficie lorda 145,00	145,00	100 %	145,00
Sup. non residenziale	6,67	30%	2,00
superficie commerciale			147,00

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento al 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
appartamento	147,00	134,06 €/mq	19.707,54 €
valore complessivo intero (V s): 1/1		In c. t.	20.000,00 €

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 0,7 e 1 (€/mq x mese) in cui oscillano detti affitti, che per la nostra superficie commerciale variano tra € 102,90 e € 147,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 120,00**. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo che è di **€ 1.440,00**.

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 % =	€ 00,00
Q = quote di sfitto, ovvero Sfitto: 1% del R. L.	€ 1.440,00 x 1% =	€ 14,40
S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione;		€ 00,00
Inesigibilità 0,50 % del R. L.	€ 1.440,00 x 0,50 % =	€ 7,20
Manutenzione + Ammortamento 0 % del R. L.	€ 1.440,00 x 3% =	€ 43,20
	Sommano	€ 64,80

Calcolo del reddito annuo netto:

R. L. - I, Q, S, inesigibilità e manutenzione – ammortamento	€ 1.440,00– 64,80=	€ 1.375,00
R. N. : tasso di capitalizzazione 0 %	€ 1.375,00 : 4,5 % =	€ 30.555,55
Valore medio $V_m = (V_s + V_a) / 2$	$V_m = (20.000,00 + 30.555,55) / 2$	€ 25.278,00

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%	€ 3.791,67
Spese per ripristino stato dell'immobile alla situazione urbanistica e/o catastale:		€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 0,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in c.t.		€ 20.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in c.t.
€ 20.000,00

QUESITO n. 13

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

La quota pignorata risulta di 1/2 valore € 10.000,00

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 – Esecutato
- C – Precedente proprietario
- D – Precedente proprietario
- E – Precedente proprietario
- F – Precedente Proprietario
- G - Precedente Proprietario

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - INDIVIDUAZIONE RESIDENZA -Comune di Sant'Angelo Muxaro (AG) – Servizi Demografici
- ALLEGATO 2 - COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3 - VERBALI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 4 - TITOLI DI PROPRIETA'
- ALLEGATO 5 - DATI URBANISTICI
- ALLEGATO 6 - DATI CATASTALI
- ALLEGATO 7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ALLEGATO 8 - ELABORATI GRAFICI
- ALLEGATO 9 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO 10 - TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO – ESECUZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE – CONSERVATORIA DEI RR. II. DI AGRIGENTO
- ALLEGATO 11 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ALLEGATO 12 - TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO – INFORMAZIONI PROCEDURE IN CORSO

L' ESPERTO STIMATORE

