

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 82/2010
RIUNITA CON R. G. E. I. 150/2015

G. E. : Dott.ssa VITALBA PIPITONE MARINA

LOTTO UNICO

QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'

APPARTAMENTO SITO IN PORTO EMPEDOCLE VIA FIRENZE N.6 - PIANO NONO
C.F. FOGLIO 22, PART. 249, SUB 38

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE

(Geom. Salvatore Micciche)



Geom. SALVATORE MICCICHE'

n.2131 dell'Albo dei Geometri di Agrigento - n.290 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Vicolo Cimarra n.4, 92100 AGRIGENTO - mobile +39 327 0213732
pec: salvatore.micciche@geopec.it - e-mail: miccichesalvatore@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 82/2010

RIUNITA CON R. G. E. I. 150/2015

PROMOSSA DA



c/



G. E. : Dott.ssa VITALBA PIPITONE MARINA

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSI' ORDINATA:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:	1
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:	3
4. VERIFICA EX ART. 599 COMMA 2 C.P.C., EX ART. 498 C.P.C., 567 COMMA 2 C.P.C.	3
5. STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO: OCCUPATO	5
6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA:	5
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
8. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:	7
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	10
10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	10
11. PLANIMETRIE:	11
12. DESTINAZIONE URBANISTICA:	13
13. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO:	13
14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	14

Note: Per il calcolo della superficie 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

Firma: D. MICCINI (P. CALVATONE) F.



Figura 2 – Toponomastica della zona

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.1. CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE:

Abitazione:

INTESTATI:		
n.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	(A)	Proprietà

n.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DEL CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
1	22	249	38	1		A/3	2	6 vani	Tot. 117 mq. escluse aree scoperte** : 113 mq	€ 254,10
Indirizzo: Via Firenze piano: 9										

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti" (cfr. Provvedimento del direttore dell' Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

CONFINI:

est	Via Trento
sud	Via Venezia
ovest	Altra u.i.u. e vano scala condominiale
nord	Altra u.i.u. - Via Firenze

Firma: P. ...

2.2. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI INDICATA NEL PIGNORAMENTO:

La descrizione riguardo agli identificativi catastali del bene da stimare fornita nell'elenco dell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 15/07/2015 Rep. 2381/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Conservatoria dei RR.II. il 21/07/2015 ai NN. 9524/12048, sono conformi con i dati depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

N.B. I dati catastali sono idonei alla corretta individuazione dei beni immobili pignorati

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI:

3.1. APPARTAMENTO (sub 38):

a piano nono di un fabbricato di maggiore estensione sito in Porto Empedocle, Via Firenze n.6. Esso è costituito da un salone, una cucina, un bagno, tre camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi.

L'altezza utile interna risulta di mt. 3,06; la superficie utile dell'appartamento è di mq. 94,66; la superficie complessiva dei balconi di mq. 13,40; la superficie commerciale di mq. 118,10.

3.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti

3.3. CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE:

aree popolate. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,05)

3.4. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA:

ristoranti (buono), farmacia (buono), bar (buono), negozi (buono)

4. VERIFICA EX ART. 599 COMMA 2 C.P.C., EX ART. 498 C.P.C., 567 COMMA 2 C.P.C.

4.1. VERIFICA EX ART. 599 comma 2 C.P.C.

nella procedura esecutiva 82/2010 riunita con 150/2015 gli esecutati risultano essere i Signori _____ e _____ rappresentanti della _____ con sede in Porto Empedocle, contrada Piano del Molo s.n.c. Partita IVA _____

4.2. VERIFICA EX ART. 498 C.P.C.

Dagli atti del fascicolo telematico non risulta notifica di avviso ex art. 498 c.p.c.



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

4.3.1. Procedimento esecutivo:

Intesa Sanpaolo S.p.a. (già Intesa S.p.a.) è creditrice nei confronti della società [REDACTED] con sede in Porto Empedocle, C.da Piano del Molo snc, Partita IVA 000000[REDACTED] e dei signori [REDACTED] e [REDACTED], questi ultimi quali fideiussori della società [REDACTED] (fideiussione del 07/04/2003 prestata fino all'ammontare di €.50.000,00, successivamente elevata fino al nuovo limite di €.100.000,00 in data 21/05/2004).

4.3.2. Notifica:

L'atto di precetto veniva notificato agli esecutati il 15-07-2015, che in caso di inadempimento da parte della debitrice sopra specificata nel termine di legge, sarà sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di cui sono proprietari.

L'atto di precetto è rimasto senza alcun riscontro quanto al pagamento delle somme dovute.

4.3.3. Pignoramento:

dell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 15/07/2015 Rep. 2381/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Conservatoria dei RR.II. il 21/07/2015 ai NN. 9524/12048 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. (già Intesa S.p.a.) con sede legale in Torino, Piazza San carlo n.156

4.3.4. Istanza di vendita:

del 03-08-2015 è stata depositata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni il 03-08-2015.

4.3.5. Documentazione ipotecaria e catastale:

La Relazione Notarile del 21/09/2015 depositata da Italfondiaro S.p.a. attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari (art.567 2° comma C.P.C) della storia del dominio ventennale degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare è stata depositata telematicamente in Cancelleria Esecuzioni il 21/09/2015.

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



5. **STATO DI POSSESSO ALLE DATE DEI SOPRALLUOGO:** OCCUPATO

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Signor [redacted] nella qualità di proprietario. Veniva dichiarato inoltre che l'appartamento risulta essere abitazione principale dello stesso e dei suoi familiari.

6. **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Difformità rilevata**

Alla data del sopralluogo la caldaia a gas a servizio dell'appartamento sebbene risultava allacciata alla rete di distribuzione dell'energia e funzionante, la stessa era priva di libretto impianti pertanto ai sensi delle Leggi in materia non risulta possibile redigere l'APE.

Le spese necessarie per regolarizzazione del libretto impianti e la redazione dell'APE saranno detratte dal valore dell'immobile.

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**

- **Iscrizioni:**

7.2.1. Iscrizione contro del 02/08/2010 – Registro Particolare 2392 Registro Generale 17925, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 278/2010 del 14/04/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7.2.2. **Iscrizione ipoteca legale (Nessuna)**



7.3. Pignoramenti:

7.3.1. Procedura esecutiva 150/2015:

Atto di pignoramento immobiliare del 15/07/2015 Rep. 2381/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Conservatoria dei RR.II. il 21/07/2015 ai NN. 9524/12048 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. (già Intesa S.p.a.) con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n.156

contro: [REDACTED] con sede in Porto Empedocle contrada Piano del Molo, p.iva 000000 [REDACTED] con legale rappresentante Sig. [REDACTED]

7.4. Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2015 - Registro Particolare 9524 Registro Generale 12048 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 2381/2015 del 15/07/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ANNOTAZIONE CONTRO del 13/02/2020 - Registro Particolare 1600 Registro Generale 3494 - Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 2911301/2020 del 13/01/2020 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

7.5. Altre limitazioni d'uso: (Nessuna)

7.6. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: (Nessuna)

7.7. Ricorso per intervento:

DEPOSITO INTERVENTO DI RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. (GIA' SERIT SICILIA S.P.A.) PER UN CREDITO DI EURO 139.704,031 IN DATA 20/11/2015;

DEPOSITO INTERVENTO DI RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. (GIA' SERIT SICILIA S.P.A.) PER UN CREDITO DI EURO 24.419,789 IN DATA 20/11/2015

DEPOSITO INTERVENTO DI RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. (GIA' SERIT SICILIA S.P.A.) PER UN CREDITO DI EURO 437.311,156 IN DATA 17/12/2015

DEPOSITO INTERVENTO DI RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. (GIA' SERIT SICILIA S.P.A.) PER UN CREDITO DI EURO 527.266,375 IN DATA 24/06/2016

DEPOSITATA ISTANZA: CREDITORE SPV PROJECT 1702 S.R.L. SOSTITUISCE ITALFONDIARIO S.P.A. (EX ART. 511) IN DATA 06/02/2018

DEPOSITO INTERVENTO DI RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. (GIA' SERIT SICILIA S.P.A.) PER UN CREDITO DI EURO 856.262,75 IN DATA 09/01/2019

DEPOSITATA ISTANZA: CREDITORE BELVEDERE SPV S.R.L. SOSTITUISCE SPV PROJECT 1702 S.R.L. (EX ART. 511) IN DATA 31/01/2019

DEPOSITO INTERVENTO DI RISCOSSIONE SICILIA SPA PER UN CREDITO DI EURO 20.486,881 IN DATA 23/03/2021

8. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

8.1. Conformità Urbanistica- edilizia:

8.1.1. Conformità Urbanistica: Rilevata difformità

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dalla documentazione rilasciata dal Comune di Porto Empedocle, i lavori per la costruzione dell'edificio sono stati autorizzati dal Sindaco il 13/01/1964 e sono iniziati il 20/01/1964.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10/02/2021, si è accertato che l'appartamento oggetto di esecuzione presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Di tale intervento, non risulta nessun atto autorizzativo essere stato rilasciato dal Comune di Porto Empedocle, pertanto per tali lavori effettuati, si prevede la presentazione di una pratica edilizia CILA al Comune di Porto Empedocle con intervento già realizzato (art.3 comma 5 della L.R. n.16/2016 con il pagamento di una sanzione di €1.000,00) al fine della regolarizzazione urbanistica.

Le spese necessarie per la CILA saranno detratte dal valore dell'immobile.

8.1.2. Certificato di Abitabilità:

Risulta essere stato rilasciato in data 05/04/1966 dal Sindaco del Comune di Porto Empedocle il Certificato di Abitabilità.

8.1.3. Conformità Edilizia: Difformità rilevata

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *A seguito del sopralluogo effettuato in data 10/02/2021, si è accertato che l'appartamento oggetto di esecuzione presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.*

Di tale intervento, non risulta nessun atto autorizzativo essere stato rilasciato dal Comune di Porto Empedocle, pertanto per tali lavori effettuati, si prevede la presentazione di una pratica edilizia CILA al Comune di Porto Empedocle con intervento già realizzato (art.3 comma 5 della L.R. n.16/2016 con il pagamento di una sanzione di €1.000,00) al fine della regolarizzazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI METRICI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ABITAZIONE - sub 38

PIANO	SUPERFICIE UTILE (mq.)	SUPERFICIE LORDA (mq.)	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (mq.)
PIANO 9	94,66	114,75	13,40
SUPERFICIE COMMERCIALE: $\text{mq.}114,75 + (\text{mq.}13,40 \times 25\%) = \text{mq.}118,10$			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto stimatore: Geom. Salvatore Miccichè

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12. DESTINAZIONE URBANISTICA:

COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE

L'immobile ricade nella Zona PIANO LANTERNA secondo il P.R.G. approvato e vigente.



13. 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 di sopralluogo

Opere verticali (strutture delle): materiale: Struttura in muratura condizioni: BUONA.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei luoghi effettuata in sede di sopralluogo

Copertura (struttura della): tipologia: Copertura a terrazzo praticabile: BUONA.

Scale (struttura delle): tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura marmo condizioni: BUONA.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della scala effettuata in sede di sopralluogo

Balconi: (struttura dei): tipologia: A SBALZO, materiale: cemento armato BUONA.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei balconi in sede di sopralluogo

Componenti edilizie:

Infissi esterni:  tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio preverniciato, protezione: persiana, materiale protezione: alluminio preverniciato, condizioni: BUONE.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: BUONE.

Manto di copertura: materiale: solaio, condizioni: BUONE.

Pareti esterne: materiale: blocco forato, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco, condizioni: BUONE.

Pavimentazione Interna: materiale: in ceramica monocottura, condizioni: BUONE.

Portone di ingresso: tipologia: ad anta battente, materiale: blindato, condizioni: BUONE.

Impianti:

Elettrico:  tipologia: sottotraccia, tensione 220W, condizioni: BUONE.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: BUONE.

Fognatura:  tipologia: allacciato alla rete fognaria pubblica.

STIMA



14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

14.1. Fonti di informazione

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

14.2. Criteri di valutazione

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 465,00 e 615,00 €/mq considerate le caratteristiche discrete di rifiniture interne delle u.i.u., si attribuisce il valore iniziale di 600,00 €/mq.



PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE - È VIETATA OGNI RIPUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE A SCOPO COMMERCIALE. - AUT. MIN. GIUSTIZIA PDG 21/07/2009

SI ADOTTA IL VALORE	600,00	€/mq.
<i>Tale Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:</i>		
Caratteristiche ambientali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,00	0,95
Medio	0,95	
Scadenti	0,90	
Caratteristiche ambientali estrinseche	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1,05	1,05
Buone	1,00	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,90	
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		1,00
Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1,00	1,40
Zona tra periferica e centro	1,20	
Zona centrale	1,40	
Zona degradata	0,90	
Caratteristiche tipologiche	Parametri	Coefficiente applicato
Villa	2,00	1,05
Fabbricato civile/artig.	1,25	
Fabbricato economico	1,05	
Fabbricato popolare	0,80	
Caratteristiche di vetustà	Parametri	Coefficiente applicato
Fabbricato ≥ ad anni 5	1,00	0,74
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		1,09	
Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato	
Ottime	1,00	0,90	
Buone	0,90		
Mediocri	0,80		
Scadenti	0,70		
Caratteristiche di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato	
COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ABITAZIONE		0,90	
DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE MEDIO:		0,9766	
Valore equivalente:			
Euro	Coefficiente	€ 585,9435	
600,00	0,9766		
Norme tecniche ed indici:			
Parametro	Valore reale/potenz. (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Superficie commerciale complessiva	118,10	(100%, 25%, 15%, 5%)	118,10
SUPERFICIE COMMERCIALE	118,10		118,10

Note: Per il calcolo della superficie 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

Valutazione dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione d'uso	Superficie equivalente	Valore equivalente	Valore complessivo
Abitazione	118,1000	€ 585,9435	€ 69.199,92
Valore a corpo:			€ 69.199,92
Valore accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero (Vs):			€ 69.199,92
		in cifra tonda	€ 69.000,00

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 153,53 e € 212,58 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di €183,05. 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
118,1000		1,3	1,8
	in c.t.	€ 153,5300	€ 212,5800
	Valore affitto mensile	€ 183,0550	
	annualità (x 12 mesi)	€ 2.196,6600	

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		€ 367,1200
---------	--------------------------	--	------------

Note: l'appartamento risulta abitato come residenza principale dall'esecutato e dei suoi familiari

PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE - È VIETATA LA RIPUBBLICAZIONE A SCOPO COMMERCIALE - AUT. MIN. GIUSTIZIA PDG 21/07/2009

Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1,5% RL	1,5%	€ 32,9499
Inesigibilità	1,5 RL	1,50%	€ 32,9499
Manutenzione + Ammortamento	7,5% RL	7,50%	€ 164,7495
Sommando le spese			€ 597,7693
R.N.			€ 1.599,0000
Spese	0		€ 1.599,0000
Va	2,76%		€ 57.951,5802
Valore medio compless. immob.	$V_m = (V_s + V_a) / 2$		€ 63.475,7901
VALORE ESECUTATO	1 / 1 di (V_m)		63.475,7901 €
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%	€ 9.521,37
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:		0%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (onorario e tributi):			€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:			€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			€ 0,00
Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale/ condominiali scadute:			€ 478,00
Altre Spese: A.P.E. (attestato prestazione energetica)			€ 400,00

Valore dell'immobile per 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 50.076,42

Diconsi euro cinquantamilasettantaseieuro/42

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 ISPEZIONI IPOTECARIE
- Allegato 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- Allegato 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Allegato 7 ELABORATI GRAFICI
- Allegato 8 RILIEVO FOTOGRAFICO
- Allegato 9 TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO -
ESECUZIONE IMMOBILIARE

LEGENDA DEI SOGGETTI:

(A) = Esecutato (proprietario)

(B), (C), (D), (E), (F) = Precedenti proprietari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'ESPERTO STIMATORE
Salvatore Micciché
GEOMETRA
N. 2131
(Geom. Salvatore Micciché)