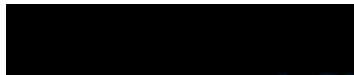


TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

PROMOSSA DA



CONTRO



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

LOTTO 2

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO SITO IN AGRIGENTO, VIA VENEZIA 16, PIANO PRIMO,

C.E. DI AGRIGENTO FOG. 147 PARTICELLA 255 SUB 7

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:	8
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 appartamento sito in Agrigento, via Venezia 16, piano primo, C.E. di Agrigento Fog. 147 Particella 255 Sub 7

Al Catasto Edilizio del comune di Agrigento:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000 In regime di comunione legale dei beni con
2			Proprietà per 1000/1000 In regime di comunione legale dei beni con

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	147	255	7			A/5	2	2,5 vani	€ 51,65
Indirizzo: via Venezia 16 piano: S-1									

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Agrigento (AG), via Venezia 16.



Figura 1 – Foto satellitare – google hearth



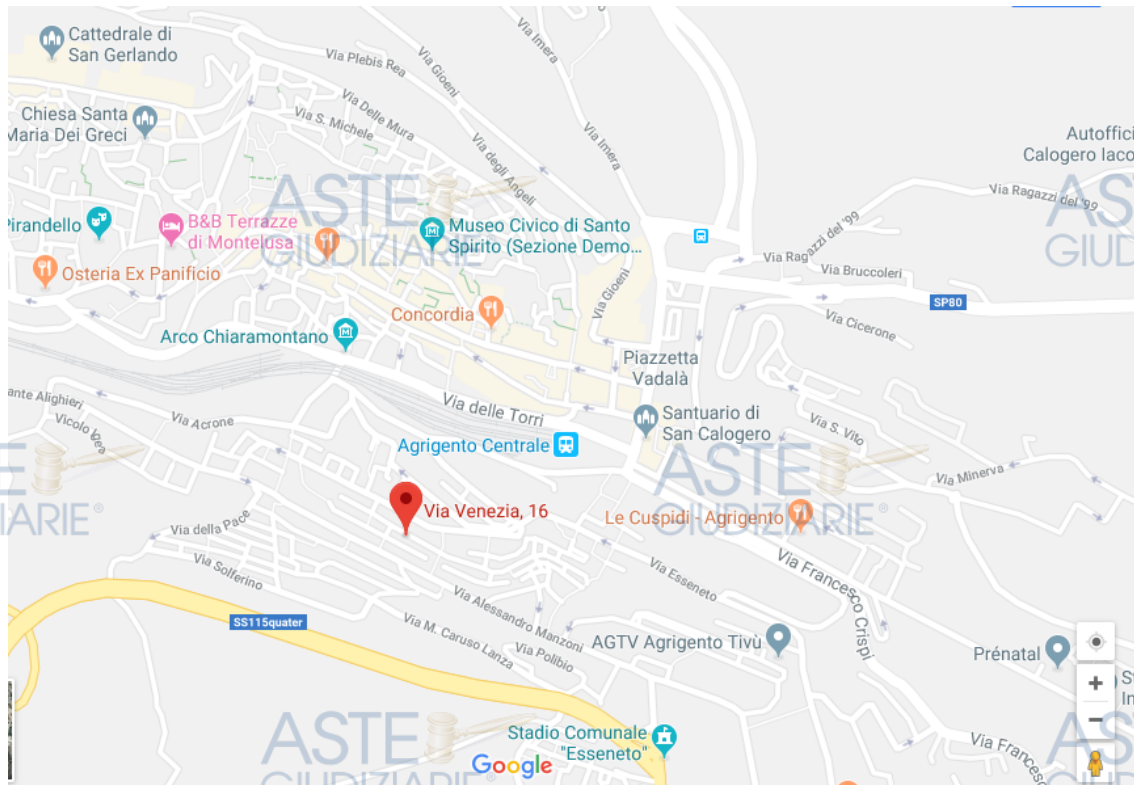


Figura 2 - Toponomastica della zona

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

3.1. Procedimento esecutivo:

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, i

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. Interventuti nella procedura esecutiva:

oltre interessi di mora ex. D.Lgs. n. 231/2002 ed alle spese e competenze del procedimento liquidate i

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 abitazione

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Classe energetica globale dell'edificio: Edificio di Classe: **G - 108,38 kWh/m² anno**
ID: 636456

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:

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)

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. AG0012117 del 10/02/2017,

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

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000 In regime di comunione legale dei beni con
2			Proprietà per 1000/1000 In regime di comunione legale dei beni con

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	147	255	7			A/5	2	2,5 vani	€ 51,65
Indirizzo: via Venezia 16 piano: S-1									

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:

E' 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.

8.5. Vincoli condominiali:

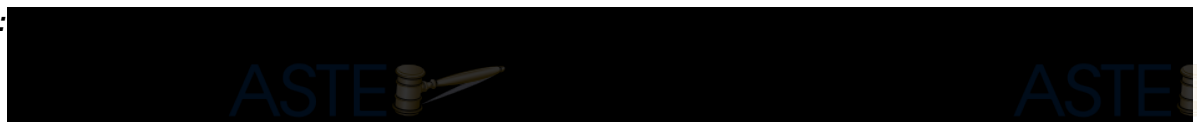
Nessuno.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuali proprietari:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000 In regime di comunione legale dei beni co
2			Proprietà per 1000/1000 In regime di comunione legale dei beni con

Note:



9.2. Precedenti proprietari:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 500/1000
2			Proprietà per 500/1000

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato comprendente diverse abitazioni in sei piani fuori terra. L'appartamento oggetto di stima situato al piano terra-seminterrato è composto con i seguenti ambienti: cucina, bagno, soggiorno e camera da letto. La copertura del fabbricato, è costituita da un terrazzo praticabile. Dal sopralluogo effettuato in data 20-09-2019 il sottoscritto esperto ha effettuato un rilievo metrico e fotografico sia dall'interno che dall'esterno.

Confini:

est	altra U.I.U.
sud	altra U.I.U.
ovest	Via Venezia
nord	Via Venezia

L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di 2,80 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, 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: muri portanti 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, ubicazione: INTERNA, servoscala: non presente, condizioni: BUONE

Note: Il fabbricato non 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: singola e doppia anta a battente, materiale: legno preverniciato, condizioni: BUONE.

tipologia: finestre a vetrata, materiale: legno e vetro, protezione: inferriata, materiale protezione: metallo, condizioni: BUONE.

Infissi interni:

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

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco per esterni tipo tradizionale, condizioni: DISCRETE.

Pavimentazione Interna:

materiale: in gres, condizioni: BUONE.

Portone di ingresso:

tipologia: porta d'ingresso, materiale: metallo preverniciato, condizioni: BUONE.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: BUONE.

Note: L'impianto non è dotato di certificazione.

Idrico:

tipologia: sottotraccia con tubazioni in polietilene, alimentazione: riserva idrica tramite diretta da rete comunale, condizioni: BUONE.

Note: L'impianto non è dotato di certificazione

Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento, Recapito: collettore o rete comunale, condizione: buona.

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 **440,00** e **700,00 €/mq** considerate le caratteristiche buone rifiniture interne del piano terra.

SI ADOTTA IL VALORE

€ 570,00

€/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	0,95
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	1,00
-------------------------------------	-------------

Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,40
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 6	1	0,70
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni		
Anno di costruzione	40	
1975		
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,7	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	1,03
--	-------------

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	1,00
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	0,95
--	-------------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	1,00
-------------------------------------	-------------



COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	1,03
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	0,95

Moltiplicandoli tra loro,
si ricava il coefficiente
correttivo: **0,9751**

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	€ 555,8105
570,00	0,9751	

**Norme tecniche ed
indici:**

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	40,0000	100%	40,0000
Superficie non residenziale (balconi)	0,0000	25%	0,0000
Superficie commerciale	40,0000		40,0000

**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
Abitazione	40,0000	€ 555,8105	€ 22.232,42
- Valore corpo:			€ 22.232,42
- 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 1,70 e €/mq 2,40 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
40,0000		2,3	3,1
	in c.t.	92,0000	124,0000
	media	€ 108,0000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 1.296,0000	

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

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%	€ 77,7600
---------	--------------------------	----	-----------

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%	€ 12,9600
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 6,4800
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 38,8800

Sommando le spese			€ 136,0800
R.N.			€ 1.160,0000
Spese	0		€ 1.160,0000
Va	3,93%		€ 29.521,0465
Vt	$Vt = (Vs + Va) / 2$		€ 25.760,5232

11. 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%	3.864,08
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.:

€ 22.000,00

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Allegato 1 INDIVIDUAZIONE RESIDENZE
Comune di Agrigento (AG) - Servizi Demografi
1.1 - certificato di residenza di [REDACTED]
1.2 - certificato di residenza di [REDACTED]

Allegato 2 COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO
2.1.1 - Comunicazione sopralluogo del 01/07/2019, [REDACTED]
2.1.2 - Comunicazione sopralluogo del 01/07/2019, [REDACTED]
2.1.3 - Comunicazione sopralluogo del 01/07/2019, [REDACTED]
2.1.4 - Comunicazione sopralluogo del 01/07/2019, [REDACTED]
2.2.1 - Comunicazione sopralluogo del 09/08/2019, inviata a [REDACTED]
2.2.1 - Comunicazione sopralluogo del 09/08/2019, inviata a [REDACTED]
2.2.3 - Comunicazione sopralluogo del 09/08/2019, inviata a [REDACTED]
2.2.4 - Comunicazione sopralluogo del 09/08/2019, inviata a [REDACTED]

Allegato 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO
3.1 - Verbale di sopralluogo del 31/07/2019;
3.2 - Verbale di sopralluogo del 11/09/2019;
3.3 - Verbale di sopralluogo del 20/09/2019.

Allegato 4 TITOLI DI PROPRIETA'
[REDACTED]

Allegato 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
5.1 - Richiesta Dirigente U. T.C. di Agrigento (AG) del 17/06/2019;
5.2 - Ricevuta pec del 18.06.2019;
5.3 - Richiesta e risposta Dirigente U. T.C. di Agrigento del 12/07/2019;

Allegato 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6.1 - Visure catastali Prot. n. T5978 del 18/06/2019;
6.2 - Planimetria catastale n. AG 0012117 del 10/02/2017;

Allegato 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA
7.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7.2 pec del 10/10/2019 da :Portale Energia Sicilia – avvenuta conclusione caricamento APE, ID 636456

Allegato 8 ELABORATI GRAFICI
8.1 Planimetria

Allegato 9 RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto esterne:

- FOTO 1 - Veduta dell'edificio sito in Via Venezia 16 ad Agrigento;
- FOTO 2 - Veduta dell'ingresso a piano terra;
- FOTO 3 - Veduta del prospetto ovest;
- FOTO 4 - Veduta del prospetto sud;
- FOTO 5 - Particolare del prospetto sud

Foto interne:

- FOTO 6 - Veduta dell'ingresso-soggiorno;
- FOTO 7 - Particolare del soggiorno
- FOTO 8 - Particolare del soggiorno
- FOTO 9 - Veduta della cucina
- FOTO 10 - Particolare della cucina;
- FOTO 11 - Veduta della camera da letto;
- FOTO 12 - Veduta della camera da letto
- FOTO 13 - Veduta del bagno
- FOTO 14 - Veduta del bagno
- FOTO 15 - Particolare del bagno