

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 194/2015

PROMOSSA DA

CONDOMINIO "MINAGA"

Avv. Contino Vincenzo

C/

OMISSIS

G. E. : Dott.ssa VITALBA M. PIPITONE

LOTTO UNICO

QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'

MAGAZZINO A PIANO TERRA IN AGRIGENTO VIA UNITA' D'ITALIA snc.

C.E. FOG 120, PART 55, SUB 18

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE



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 327 0213732
pec: salvatore.micciche@geopec.it – e-mail: miccichesalvatore@libero.it



RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

LOTTO UNICO

QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'
MAGAZZINO A PIANO TERRA IN AGRIGENTO VIA UNITA' D'ITALIA
C.E. FOG 120, PART 55, SUB 18

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Agrigento (AG), in via Unità d'Italia.



Figura 1 – Foto satellitare – google earth



Figura 2 – Toponomastica della zona



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI AGRIGENTO:

INTESTATI:			
n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Agrigento il xx/xx/xxxx	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	120	55	18	1		C/2	2	353 mq.	€ 1.731,94
Indirizzo: Strada statale 189 piano: T									

Note: *Occorre provvedere prima della vendita alla voltura catastale per la correzione della intestazione da xxxxxxxx xxxxxxxx alla sig.ra Omissis.*

CONFINI:

est	Part. 32
sud	Part. 32
ovest	Part. 32
nord	Part. 34

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI INDICATA NEL PIGNORAMENTO:

La descrizione riguardo agli identificativi catastali del bene fornita nell'Atto di Pignoramento Immobiliari del xx/xx/xxxx Rep. xxxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Agrigento – Conservatoria dei RR.II. il xx/xx/xxxx ai NN. xxxxx/xxxxx, sono conformi con i dati depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

N.B. I dati identificativi indicati nella visura catastale sono idonei alla corretta individuazione del magazzino pignorato.

Risulta errata nella visura l'indicazione dell'intestato catastale, per cui si dovrà procedere prima della vendita alla redazione della domanda di voltura per intestare il magazzino alla sig.ra Omissis.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

MAGAZZINO:

a piano terra dell'edificio condominiale sito in Agrigento via Unità d'Italia snc, costituito da un grande ambiente e un piccolo ripostiglio. Altezza utile interna mt. 2,62. Si presenta con due ingressi di cui uno che da all'esterno con ingresso carrabile e l'altro di accesso alla scala condominiale.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE:

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

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



SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA:

negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), scuola elementare (buono), ufficio poste italiane (buono), bar (buono), uffici del comune di Agrigento (buono).

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

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

nella procedura esecutiva 194/2015 la sola proprietaria del magazzino è la sig. ra Omissis.

Note: Pertanto non vi è notifica ad altri comproprietari.

VERIFICA EX ART. 498 C.P.C.

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

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

Procedimento esecutivo:

trae origine da un credito totale di € 16.348,54 nonché il rimborso delle spese di giudizio liquidate in complessivi € 623,00, tanto veniva intimato con decreto ingiuntivo n. xxx/xx emesso il xx/xx/xxxx, depositato in pari data, notificato il xx/xx/xxxx, opposto, dichiarato esecutivo con sentenza n. xxx/xxxx depositata il xx/xx/xxxx del Tribunale di Agrigento, munito di formula esecutiva il xx/xx/xxxx, oltre interessi legali dalla data della domanda e fino all'effettivo soddisfo, spese generali ex art. 14 D.M. 127/2004, iva cpa come per legge.

Contratto di mutuo:

Garanzia:

Notifica:

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

Pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Agrigento il xx/xx/xxxx Rep. xxxx. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data xx/xx/xxxx ai NN. xxxxx/xxxxx.

Istanza di vendita:

deposito telematico del 13/11/2015.

Documentazione ipotecaria e catastale:

La certificazione ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, attestante le risultanze della storia del dominio ventennale dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare è stata depositata telematicamente in data 13/11/2015.

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



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

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in possesso della sig.ra Omissis.

6. **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA:**

Classe energetica globale dell'edificio:

Note: NON NECESSARIA PER IL MAGAZZINO (CAT. C/2)

7. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

- Iscrizioni:

Iscrizione €
ipoteca
volontaria
importo ipoteca:
importo capitale: €

Pagamento:

Iscrizione ipoteca legale (Attiva)

Pignoramenti:

Procedura esecutiva 194/2015:

Atto di pignoramento immobiliare del xx/xx/xxxx Rep. n. xxxx, trascritto presso l'Ufficio del Territorio ex Conservatoria dei RR. II. di Agrigento, il xx/xx/xxxx ai nn. xxxxx/xxxx, a favore di Condominio Minaga con sede Agrigento, contro Omissis, che grava sull'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare.

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna



8. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità Urbanistica- edilizia :

Conformità Urbanistica: Nessuna difformità

a seguito della richiesta effettuata tramite pec inviata in data 22/05/2017, con nota prot. 2210 del 22/11/2017 il Dirigente del Settore V - Urbanistica, attestava che risulta assunta agli atti dell'UTC di Agrigento, sezione condono edilizio istanza di sanatoria L.47/85, pos. N. xxxx.1, con prot. n. xxxxx del xx/xx/xxxx, presentata a nome di Omissis in Agrigento il 30/07/1956, per unità immobiliare posta a piano terra di maggiore edificio a uso commerciale. Immobile sito in Agrigento via Unità d'Italia n.132, foglio 120 part.55 sub 2 e 18.

Certificato di Abitabilità:

(rilasciabile dal comune al completamento della sanatoria edilizia L.47/85, pos. N. xxxx.1, con prot. n. xxxxx del xx/xx/xxxx)

Conformità Catastale: Irregolarità rilevata

I dati identificativi indicati nella visura catastali sono idonei alla corretta individuazione del magazzino pignorato.

Risulta errata nella indicazione degli intestati catastali, per cui si dovrà procedere prima della vendita alla redazione della domanda di voltura per intestare il magazzino alla sig.ra Omissis.

La voltura catastale si rende necessaria poiché la sig.ra Omissis aveva fatto Donazione al sig. xxxxxxxx xxxxxxxx del magazzino pignorato con atto di Donazione del xx/xx/xxxx Rep. xxxxx del notaio Sarzana Giuseppe di Licata reso nullo dal Tribunale di Agrigento, Dott. A. Illuminati con sentenza del xx/xx/xxxx, non volturata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Catasto Fabbricati del comune di Agrigento.

Pertanto i dati catastali attuali sono:

<i>NTESTATI:</i>			
n.	<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
1	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Agrigento il xx/xx/xxxx	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

<i>DATI IDENTIFICATIVI</i>					<i>DATI DEL CLASSAMENTO</i>				
n.	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona</i>	<i>Micro</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
1	120	55	18	1		C/2	2	353 mq.	€ 1.731,94
Indirizzo: Strada statale 189 piano: T									



8.2.1. Magazzino:



9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;	€ 0,00

Dotazioni condominiali:

Note: 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.

Vincoli condominiali: Nessuno

10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietaria:

<i>INTESTATI:</i>		
<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
Omissis nata a Agrigento il xx/xx/xxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/1

Note: pervenuto alla debitrice con sentenza del Tribunale di Agrigento del Dott. A. Illuminati del xx/xx/xxxx Proprietaria dal xx/xx/xxxx ad oggi.

Precedenti proprietari:

<i>INTESTATI:</i>		
<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Agrigento il xx/xx/xxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Note: pervenuto con atto di donazione del notaio Sarzana Giuseppe del xx/xx/xxxx, Rep. xxxxx registrato a Licata Proprietario dal xx/xx/xxxx al xx/xx/xxxx.

Precedenti proprietari:

<i>INTESTATI:</i>		
<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
Omissis nata a Agrigento il xx/xx/xxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/1

Note: pervenuto alla debitrice con atto di vendita del notaio Antonino Pusateri di Aragona del xx/xx/xxxx Proprietaria dal xx/xx/xxxx.

Precedenti proprietari:

<i>INTESTATI:</i>		
<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Agrigento il xx/xx/xxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/1

Note:



11. DESTINAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel presente documento sono indicate le informazioni riferite all'area richiesta (di cui si riporta di seguito un estratto).

Si evidenzia che il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

STRUMENTO URBANISTICO

PRG - Vincoli

Vincolo Sismico

- Comune: A089 Foglio: 120 Numero: 55 (Area: 432,42 mq)
- Vincolo Sismico - Intersezione completa per circa 432,42 mq pari al 100,00% dell'area

PRG - Zone Territoriali Omogenee

PRG - Zone Territoriali Omogenee

- Comune: A089 Foglio: 120 Numero: 55 (Area: 432,42 mq)
- G5.3 - ZONA_G5-3-VERDE PRIVATO - Intersezione completa per circa 432,42 mq pari al 100,00% dell'area
- NTA (Artt: Art.33 - Zona G5.3 - Verde privato) (Pg: 102)

Comune di Agrigento

ESTRATTO PLANIMETRICO

Catasto

Comune: A089

COMUNE DI AGRIGENTO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sub-area G5.3 - Verde privato

Comprende aree interessate da costruzioni abusive a carattere diffuso o concentrato, fra cui quelle incluse in “Fascia B” dal DPRS 16 giugno 1991 (integrativo del DM 16.05.68 e del DM 07.10.71), per le quali sono in corso richieste di sanatoria edilizia.

In generale, si perseguono obiettivi e conseguenti interventi di mitigazione e riqualificazione del paesaggio, ed è vietata qualunque trasformazione del territorio non compatibile con l’opera di risanamento funzionale e formale del verde privato.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, il PRG ha individuato perimetri di intervento unitario (vedi figura 1a - 1b - 1c) (comprendenti edifici esistenti e lotti liberi interclusi) per i quali sono da elaborare preventivamente “Piani Quadro di Mitigazione” (PQM).

Tale Piano, da predisporre su iniziativa pubblica dovrà, in generale, essere costituito da elaborati tecnici propri della pianificazione particolareggiata e dovrà contenere:

- un planivolumetrico, con la prefigurazione delle unità edilizie, delle sistemazioni a terra e degli accessi stradali;
- un conteggio dei volumi che caratterizzeranno le singole unità edilizie a seguito dell’avvenuta sanatoria;



- una dettagliata descrizione degli interventi di mitigazione e dei relativi costi di realizzazione (da imputare unitariamente ai singoli volumi edilizi oggetto di sanatoria), ricorrendo ove necessario anche a procedure espropriative;

- le destinazioni d'uso compatibili con la funzione prevalentemente residenziale delle aree interessate.

In funzione della definizione delle pratiche di Condonò Edilizio in corso, l'AC potrà attuare su tali zone Piani di Urbanizzazione al fine della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e reti). Ove l'AC lo ritenga necessario potranno essere localizzate opere di urbanizzazione secondaria.

Non è consentita l'edificazione delle aree libere, mentre sulle costruzioni esistenti, oltre ai possibili interventi di MO- MS, il Piano di Mitigazione valuterà:

- l'eventuale demolizione, senza ricostruzione, degli elementi incongrui (quali superfetazioni o componenti strutturali) inseriti nelle unità edilizie, e dei corpi di fabbrica incompatibili con i caratteri di "visibilità" dell'area, oltre che ambientali e paesaggistici;

- la realizzazione degli interventi che discendono da dispositivi di sanatoria edilizia (soltanto dopo il rilascio delle concessioni edilizie) e dallo Studio "Agrigento/I templi/Il territorio" redatto dalla Soprintendenza BB.CC.AA. (1989), su rapporti visuali tra emergenze architettoniche e territorio della "Valle dei templi".

Il PQM, da redigere unitariamente sulle aree perimetrate ed indicate con unica simbologia numerica, sarà approvato del Consiglio comunale e, successivamente dovrà riportare ove prescritta l'approvazione da parte della Soprintendenza competente, ai sensi del DPRS 16 giugno 1991 (integrativo del DM 16.05.68 e del DM 07.10.71).

La stessa Soprintendenza condiziona al proprio parere i singoli progetti derivanti dalle determinazioni del PQM che sarà possibile realizzare come atto conclusivo della sanatoria edilizia.

12. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO:

Caratteristiche strutturali:

Solai (strutture dei)	tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: BUONA. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai effettuata in sede di sopralluogo effettuato in data 11/05/2018</i>
Opere verticali (strutture delle):	materiale: Struttura in c.a. condizioni: BUONE. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei luoghi effettuata in sede di sopralluogo.</i>
Solai (strutture dei)	tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: BUONA. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai effettuata in sede di sopralluogo.</i>
Copertura (struttura della):	tipologia: Terrazzo praticabile: SUFFICIENTI.
Scale (struttura delle):	tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: MARMO, <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della scala effettuata in sede di sopralluogo.</i>
Balconi : (struttura dei):	tipologia: A SBALZO, materiale: CLS armato: BUONA. <i>Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei balconi in sede di sopralluogo.</i>



Componenti edilizie:

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

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

Manto di copertura:

Pareti esterne: materiale: muratura in conci di tufo, coibentazione: assente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

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

Portone di ingresso: tipologia: anta unica a battente, materiale: alluminio anodizzato, accessori: senza maniglione antipanico, 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.

Accessori dell'appartamento:

Magazzino condizioni: buone

STIMA

14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

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 **450,00 e 650,00 €/mq** considerate le caratteristiche buone rifiniture interne dell'unità immobiliare, si attribuisce il valore iniziale di 400,00 €/mq.

Errore. Il collegamento non è valido.



SI ADOTTA IL VALORE	€ 550,00	€/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	0,95
Buone	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,9	

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		0,90
Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,00
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	0,74
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		0,78
Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,70
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	



Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato
--	-----------	------------------------

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		0,70
--	--	-------------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		0,90
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,78
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		0,70
Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		0,4909

Euro	coefficiente	€ 269,9784
550,00	0,4909	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	363,5600	100%	363,5600
Superficie non residenziale (balconi)	0,0000	60%	0,0000
Superficie commerciale	363,5600		363,5600

Note: Per il calcolo della superficie 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
Magazzino	363,5600	€ 269,9784	€ 98.153,33
- Valore corpo:			€ 98.153,33
- Valore accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero (Vs):	1000/1000	in c.t.	€ 98.000,00



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 € 366,00 e € 549,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 366,00. 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
363,5600		3	4,5
	in c.t.	€ 1.090,6800	€ 1.636,0200
	Valore affitto mensile	€ 1.363,3500	
	annualità (x 12 mesi)	€ 16.360,2000	
<p>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:</p>			
Imposte	I = imposte = IMU + TASI		€ 2.502,3100
<p>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)</p>			
Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sffitto: 1,5% RL	1,5%	€ 245,4030
Inesigibilità	1,5 RL	1,50%	€ 245,4030
Manutenzione + Ammortamento	7,5% RL	7,50%	€ 1.227,0150
Sommando le spese			€ 4.220,1310
R.N.			€ 12.140,0000
Spese	0		€ 12.140,0000



Va	4,29%	€ 283.247,7835
Valore medio	$V_m = (V_s + V_a) / 2$	€ 190.623,8917

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%	€ 28.593,58
Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	0%	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€ 5.000,00
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)		

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.:

€ 157.000,00

Errore. Il collegamento non è valido. 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 ELABORATI GRAFICI
- Allegato 8 RILIEVO FOTOGRAFICO
- Allegato 9 COMUNICAZIONI
- Allegato 10 TRIBUNALE DI AGRIGENTO ECC.



L'ESPERTO STIMATORE

