

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 198/2010

PROMOSSA DA

[REDAZIONE]

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

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA E DI STIMA

Redatta dallo scrivente Arch. Antonino Rizzo, iscritto al n. 672 dell' Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Agrigento e al n. 471 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento, con studio in Agrigento via Gioeni n. 180, Esperto nella procedura esecutiva di cui in epigrafe.

NOMINA E PRESTAZIONE DEL GIURAMENTO.

Con ordinanza giudiziale del 02/03/2012, depositata in cancelleria in data 05/03/2012 la Dott.ssa Domenica Maria Spanò, Giudice dell'Esecuzione, nominava lo scrivente Esperto Arch. Antonino Rizzo. In data 16/03/2012 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, in conformità a quanto disposto nel relativo disciplinare.

BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento 28/01/2011 ai nn. 2144/1787, a favore di [REDAZIONE] contro [REDAZIONE], sottoposto a pignoramento risulta il seguente bene immobile:

QUOTA 1/1 ABITAZIONE SITA NELLA VIA DIAZ n. 30/32 DI CANICATTI' DISTRIBUITA TR PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO PIANO PER COMPLESSIVI VANI CATASTALI 7 SENZA AREA LIBERA SOPRASTANTE, MA CON ANNESSO GIARDINETTO DI PERTINENZA PIANO TERRA, C. E. CANICATTI', FOG. 56, PART. 11, SUB 4.

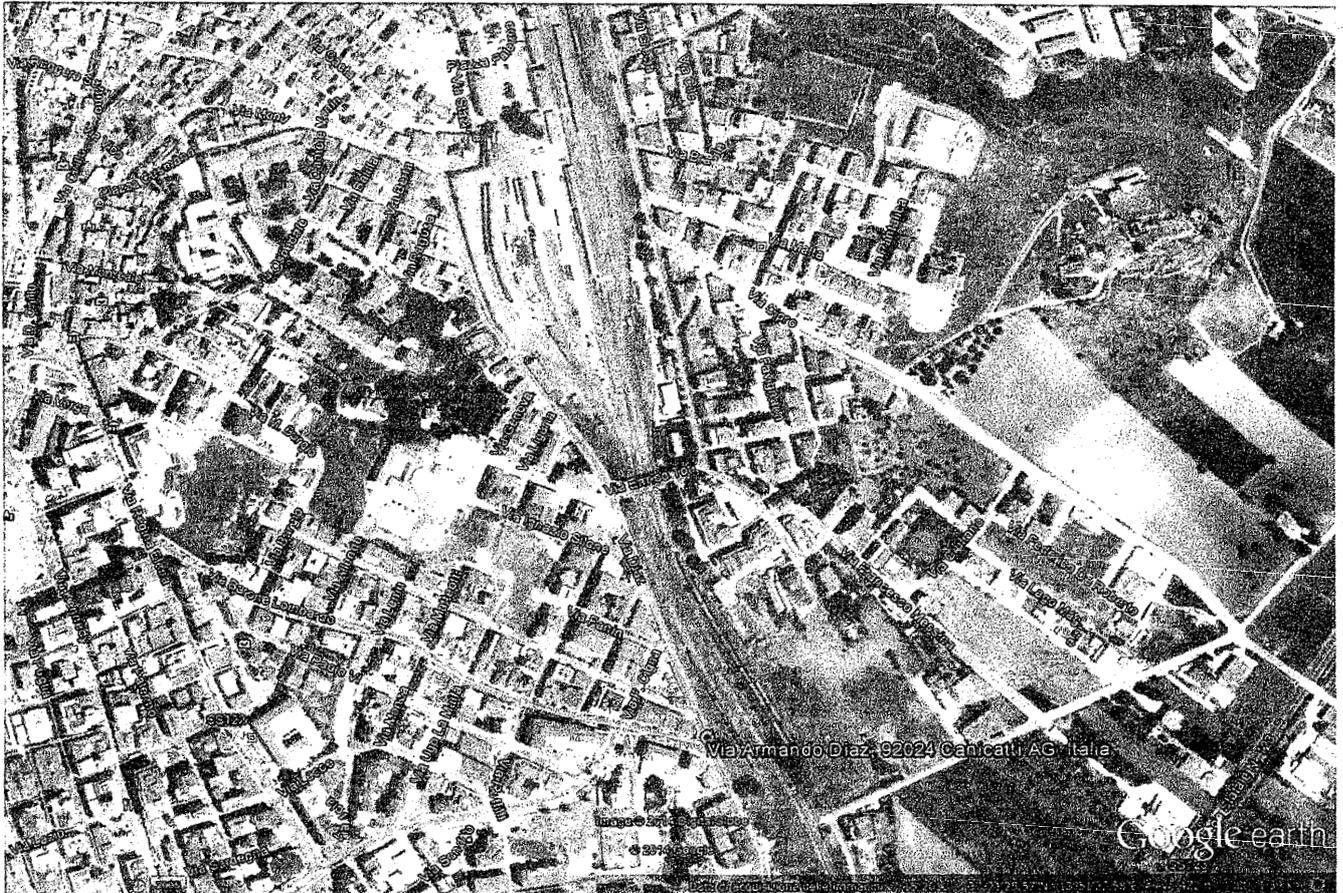
[REDAZIONE]

Esperto: Arch. Antonino Rizzo



INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Canicattì (AG), nella via Armando Diaz civici 30/32.



CONFINI DELL'IMMOBILE:

Est: con la Via Armando Diaz;

Sud: con la Particella 12, del Foglio 56, del Comune di Canicattì;

Ovest: – a piano terra con la Particella 8, del Foglio 56, del Comune di Canicattì,
– ai piani 1 - 2 - 3 con U. I. U. altra Ditta (foglio 56, part. 11, sub 3)

Nord: con la Particella 689 e la Particella 10, del Foglio 56, del Comune di Canicattì.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

Alla data del sopralluogo 07/07/2014, effettuato dallo scrivente Esperto, dalle ore 10,00, alle ore 11,45, l'immobile risulta posseduto dal sig. [REDACTED]. Lo scrivente in sede di sopralluogo ha rilevato la presenza di persone all'interno dell'abitazione pignorata, all'uopo il sig. [REDACTED] ha dichiarato in sede di redazione del verbale di sopralluogo: *"che trattasi di suoi ospiti che abitano attualmente l'immobile."*

(ALLEGATO N. 3.1)



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

Il procedimento esecutivo trae origine da un credito totale di € 114.431,03, tanto veniva intimato in forza del titolo esecutivo costituito dall'atto di mutuo ipotecario e contestuale costituzione di ipoteca volontaria da parte del medesimo debitore [REDACTED] atto n. [REDACTED] di repertorio, [REDACTED] di raccolta, a rogito [REDACTED] [REDACTED], notaio in Agrigento, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Agrigento e Sciacca, stipulato in data 16.03.2007 al n. 1228, munito di formula esecutiva in data 29.03.2007.

In virtù del su citato titolo contrattuale esecutivo [REDACTED] ha provveduto ad iscrivere ipoteca volontaria di primo grado sui beni immobili di proprietà del debitori nel Comune di Canicattì (AG), come meglio individuati e descritti nella formalità eseguita all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento in data 19.03.2007 al n. 7485 di Registro Generale [REDACTED] di Registro Particolare, con esazione di € 35,00.

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

L'atto di pignoramento immobiliare del 10.11.2010 è stato depositato in Cancelleria il 29.11.2010, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.01.2011 ai nn. [REDACTED]

L'istanza di vendita del 06.02.2011 è stata depositata presso la Cancelleria il 14.02.2011.

La documentazione ipotecaria e catastale attestante le risultante della storia del dominio ventennale dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare del 23.05.2011 è stata depositata in Cancelleria il 25.05.2011.

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

A) RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA

1) DATI UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI CANICATTI':

Lo scrivente ritirava:

- a) in data 10/08/2012 certificato di residenza del sig. [REDACTED]
[REDACTED] (ALLEGATO N. 1.1)
- b) in data 29/10/2013 certificato di residenza e certificato di residenza storico del [REDACTED]
[REDACTED] (ALLEGATI N. 1.2 e 1.3)
- c) in data 09/05/2014, a seguito di scioglimento di riserva il G. E., "Onera l'esperto, Architetto A. Rizzo, di collaborare con l'ufficiale giudiziario sia mediante la produzione da effettuarsi in cancelleria dell'ultimo certificato di residenza dell'esecutato sia mediante l'accompagnamento



dell'ufficiale giudiziario presso l'abitazione di residenza dell'esecutato, secondo le risultanze anagrafiche, abitazione già materialmente individuata per quanto rappresentato dal medesimo esperto. ... omissis". All'uopo lo scrivente prima dello scioglimento della riserva in data 06/06/2014 si recava presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Canicattì dove effettuata ulteriore verifica, ritirava il certificato di residenza del [REDACTED] che depositava in data 13/06/2014 alla cancelleria esecuzioni immobiliari. (ALLEGATO N. 1.4)

2) COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO:

Lo scrivente Esperto comunicava alle Parti:

a)

➤ [REDACTED] c/o [REDACTED] tramite fax n. 0922594831 del 14/08/2012, con rapporto risultato comunicazione del 14/08/2012; (ALLEGATO N. 2.1)

➤ [REDACTED] n. 0 P. T. tramite raccomandata A/R n. 124772458832 del 14.08.2012; (ALLEGATO N. 2.2)

b)

➤ [REDACTED] e tramite fax n. 0922594831 del 30/10/2013, con rapporto risultato comunicazione del 30/10/2013; (ALLEGATO N. 2.3)

➤ [REDACTED] T. tramite raccomandata A/R n. 146197505608 del 29/10/2013; (ALLEGATO N. 2.4)

➤ [REDACTED] tramite raccomandata A/R n. 139798081340 del 29.10.2013; (ALLEGATO N. 2.5)

c)

➤ [REDACTED] pre tramite fax n. 0922594831 del 30/06/2014, con rapporto risultato comunicazione del 30/06/2014; (ALLEGATO N. 2.6)

➤ [REDACTED] tramite raccomandata 1 n. 052392317029 del 27.06.2014; (ALLEGATO N. 2.7)

3) VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI, VERBALE DI SOPRALLUOGO:

➤ Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali il giorno 29/08/2012 alle ore 16,30 presso il proprio studio sito in Agrigento nella via Gioeni n. 180. Nessuno degli invitati si presentava per l'inizio delle operazioni peritali. (ALLEGATO N. 3.1)

➤ Lo scrivente effettuava sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, in data 07/11/2013 dalle ore 10,30 alle ore 12,00. Nessuno si presentava al sopralluogo e lo scrivente non ha potuto accedere all'interno dell'immobile. (ALLEGATO N. 3.2)

[REDACTED]
Esperto: Arch. Antonino Rizzo

➤ Lo scrivente effettuava sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del [redacted] in data 07/07/2014 dalle ore 10,00 alle ore 11,45, effettuandone rilievo metrico e fotografico. (ALLEGATO N. 3.3)

4) ESAME DEI TITOLI:

a) ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota 1/1 piena proprietà.

- L'abitazione appartiene al [redacted] avendola acquistata da celibe, con atto di compravendita del 16/03/2007 del notaio [redacted], da potere di [redacted] omissis "Consenso e oggetto del negozio: [redacted] con ogni garanzia di legge vende e trasferisce a [redacted] che in compra accetta la piena proprietà di una casa di abitazione sita nella via Diaz n. 30/32 di Canicattì distribuita tra piano terra, primo, secondo e terzo per complessivi vani catastali sette virgola cinque, senza area libera soprastante, ma con annesso giardinetto di pertinenza a piano terra; confina con via Diaz, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] 2) CATASTO: Al Catasto Fabbricati di Canicattì è individuata al foglio 56 particella 11 sub 4 - via Diaz n. 30 - piano T - 1 - 2- 3 Z. C. 1 - Cat. A/3 - cl. 4 - vani 7,5 - R.C. €386,57 = " omissis.

[redacted] inoltre, dichiarava che: omissis "La parte venditrice che ai sensi degli artt. 46-47 e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 è stata da me Notaio resa edotta sulle responsabilità derivanti da una eventuale falsità della dichiarazione qui di seguito resa, dichiara: l'immobile oggi venduto è stato costruito in data anteriore all' 1/9/1967 in piena conformità agli strumenti urbanistici all'epoca vigenti e non ha mai subito interventi che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriore licenza o concessione edilizia. (ALLEGATO 4.1)

- Trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Agrigento il 19/03/2007 ai [redacted] (ALLEGATO 4.2)

b) PRECEDENTI PROPRIETARI:

1) [redacted]

- L'abitazione apparteneva al sig. [redacted] per la quota 1/1 piena proprietà, avendola acquistata giusta atto di compravendita del 10/01/2006 ai rogiti [redacted]

[redacted] Rep. [redacted] da potere dei signori:

❖ [redacted] a [redacted] per la quota di 1/3 bene personale;

❖ [redacted] a [redacted] per la quota di 1/3 in comunione legale dei beni con [redacted]

Proc. Esec. R.G.E.I. 198/2010 - [redacted]

Esperto: Arch. Antonino Rizzo



❖ [redacted] per la quota di 1/3 bene personale. (ALLEGATO 4.3)

- Trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Agrigento l' 08/02/2006 ai [redacted] (ALLEGATO 4.4)

2) [redacted] a [redacted]

[redacted] a [redacted]

L'immobile oggetto di esecuzione era pervenuto:

- per la quota di 1/3 ciascuno giusta successione in morte di [redacted] deceduto a [redacted] per la quale è stata presentata regolarmente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Canicattì, denuncia di successione, den. [redacted]

Trascritta il 29.08.1989 ai nn. [redacted] (ALLEGATO 4.5)

3) [redacted] a [redacted]

- per la quota di 1/3, proprietà in regime di comunione legale dei beni con [redacted] [redacted] con Decreto di Trasferimento Immobili del 18.02.2004,

Trascritto il 19.02.2004 a [redacted] (ALLEGATO 4.6)

5) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE:

➤ Il fabbricato ricade all'interno del foglio di mappa 56 del Comune di Canicattì (ALLEGATO N. 5.1)

➤ Fa parte di un edificio costituito da due un'unità immobiliari. (ALLEGATO N. 5.2)

➤ Risulta censito al Catasto Edilizio di Canicattì al Foglio 56, Part. 11, Sub 4; Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani. Intestato a:

[redacted] (ALLEGATO N. 5.4)

➤ Dalla visura storica per immobile si rileva: (ALLEGATO N. 5.5)

➤ L'attuale abitazione distinta al C.E. di Canicattì al Fog. Fog. 56, Part. 11, Sub 4; Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, via Armando Diaz n. 30, è derivata catastalmente dalle U.I.U.:

a) foglio 56 particella 11 sub 1; (ALLEGATO N. 5.6)

b) foglio 56 particella 11 sub 2; (ALLEGATO N. 5.7)

a seguito di pratica Docfa di Variazione del 03/06/2005 n. 3314.1/2005 in atti dal 03/06/2005 (protocollo n. AG0112117) FUSIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. (ALLEGATO N. 5.8)

Successivamente l'Agenzia delle Entrate - Territorio effettuava la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2005 n. 5913.1/2005 in atti dal 23/08/2005 (protocollo n. AG0145114) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

[redacted]
[redacted]
Esperto: Arch. Antonino Rizzo



La conformità tra la planimetria reale dell'appartamento e la planimetria catastale, oggi difformi, a causa del vano abusivo realizzato su area del giardino, che si presenta senza rifiniture interne e con la copertura in struttura precaria costituita da travi in legno e pannelli in cemento amianto, sarà ripristinata con il suo smantellamento.

6) DATI URBANISTICI DELL'IMMOBILE:

Lo scrivente, ha chiesto al Sindaco di Canicattì in data 13.05.2013 Prot. 22334, informazioni e rilascio documentazione relativi all'immobile oggetto di pignoramento. (ALLEGATO N. 6.1)

Il Comune di Canicattì in data 25.08.2014, rilasciava attestazione: "che dai registri in nostro possesso non risultano pratiche e/o concessioni in testa alla ditta [REDACTED], per l'immobile di cui alla causa n° 198/2010 R.G." (ALLEGATO N. 6.2)

Da ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì, è emerso che il fabbricato ricade all'interno della sottozona "B2" del P.R.G. del 1977 del Comune di Canicattì con:

a) $df = mc/mq. 5$ $h max = m. 13,60$

Si rileva:

- che nei titoli di proprietà viene dichiarato: "che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta legge n. 47/1985."
- per il fabbricato per come risulta dai titoli di proprietà, non risulta essere stato rilasciato Certificato di Abitabilità o Agibilità.

La conformità urbanistica di assenza di volumetrie sull'area del giardino, oggi difforme a causa del vano abusivo realizzato su detta area, che si presenta senza rifiniture interne e con la copertura in struttura precaria costituita da travi in legno e pannelli in cemento amianto, sarà ripristinata con il suo smantellamento.

7) ELABORATI GRAFICI:

Si rileva, a piano terra dell'abitazione difformità tra la planimetria dell'immobile dello stato reale e la planimetria catastale Prot. Ag0112117 del 03/06/2005, in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio.

Ciò è dovuto al fatto, che nel giardino di pertinenza dell'abitazione, è stato realizzato abusivamente un vano che si presenta senza rifiniture interne e con la copertura in struttura precaria costituita da

[REDACTED]
Esperto: Arch. Antonino Rizzo



8) RILIEVO FOTOGRAFICO:

travi in legno e pannelli realizzati in cemento-amianto.

La conformità tra la pianta reale dell'appartamento e la planimetria catastale avverrà a seguito dello smaltimento della copertura realizzata in cemento-amianto presso un centro autorizzato di raccolta, e la demolizione dei due setti murari perimetrali; gli oneri relativi a tale lavori saranno considerati nella presente relazione nella stima. Di tale vano abusivo sono stati redatti i seguenti elaborati grafici:

- 1) la pianta, scala 1:100; (ALLEGATO N. 7.1)
- 2) la sezione A-A', scala 1:100. (ALLEGATO N. 7.2)

Lo scrivente ha provveduto in sede di sopralluogo del 07/07/2014 ad effettuare:

- > n. 4 foto esterne;
- > n. 18 foto interne. (ALLEGATO N. 8)

9) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'ABITAZIONE:

Lo scrivente ha redatto in data l'Attestato di Prestazione Energetica, inviato con Codice 186533, all'Assessorato Regionale dell'Energia - Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 2 - Palermo. L'abitazione oggetto di pignoramento risulta di classe : G.

10) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale : Nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno;
- Altri limitazioni d'uso: Nessuno;

Altri oneri per l'acquirente:

- A) Dismissione e trasporto dei pannelli in cemento amianto, posti a copertura del vano abusivo a piano terra realizzato su area del giardino dell'abitazione, (richiesta nulla-osta A. S. P. di competenza, incapsulamento del materiale, imballaggio, attraversamento del materiale imballato all'interno dell'abitazione a piano terra, carico su mezzo idoneo, trasporto e deposito presso un centro di raccolta). € 1.700,00
- B) Demolizione dei due setti murari del vano abusivo realizzato sull'area del giardino. Costo della demolizione € 1.100,00


Esperto: Arch. Antonino Rizzo



Le somme di cui ai punti A e B, necessari per il ripristino delle situazioni urbanistica e catastale dell'immobile, saranno considerati nella presente relazione nella stima.

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

- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo (Attiva) derivante da Scrittura Privata Con Sottoscrizione Autenticata di mutuo ipotecario e contestuale costituzione di ipoteca volontaria a favore della [redacted], del notaio [redacted] di Agrigento del 16/03/2007 [redacted] [redacted] registrato ad Agrigento il 19/03/2007 al [redacted] munito di formula esecutiva in data 29/03/2007. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19/03/2007 al [redacted], per un montante ipotecario di € 150.000,00.

- **Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare, a favore della [redacted] sede di Bergamo [redacted] in data 27.11.2010 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. - presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il 28.01.2011 [redacted]

- **Altri oneri:**

Nessuno;

Oneri di regolarizzazione Urbanistico- edilizia e catastale:

- **Difformità urbanistico - edilizia:**

Nessuna;

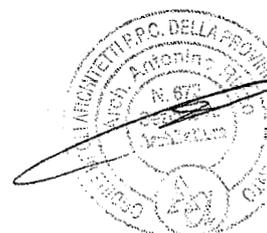
- **Difformità catastale:**

Nessuna;

11) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|--------|
| ➤ spese ordinarie annue di gestione del fabbricato: | € 0,00 |
| ➤ spese di gestione del fabbricato straordinarie, già deliberate ma ancora non scadute al momento della redazione della presente perizia: | € 0,00 |
| ➤ spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente perizia. | € 0,00 |

[redacted]
•Giudice: Dott.ssa D. M. Spanò
Esperto: Arch. Antonino Rizzo



B) STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DELL'ABITAZIONE OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE SITA NELLA VIA DIAZ n. 30/32 DI CANICATTI' DISTRIBUITA TRA PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO PIANO PER COMPLESSIVI VANI CATASTALI 7,5 SENZA AREA LIBERA SOPRASTANTE, MA CON ANNESSO GIARDINETTO DI PERTINENZA A PIANO TERRA, C. E. CANICATTI', FOG. 56, PART. 11, SUB 4.

2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE:

L'abitazione si sviluppa su quattro piani fuori terra, a piano terra sono posti due porte d'ingresso, la prima al civico 30 che immette in un vano che permette l'accesso, alla scala che porta ai piani superiori, a un piccolo ripostiglio posto nel sottoscala e ad altro vano, quest'ultimo permette l'accesso ad una cucina che da accesso a sua volta a un w.c. e al giardino.

La seconda porta posta al civico 32, immette direttamente all'unica rampa della scala, che conduce al vano posto a piano primo, che permette l'accesso alla scala che porta a secondo piano, che a sua volta permette l'accesso alla scala che porta al terzo piano.

Al terzo piano sono ubicati con accesso diretto dalla scala, una cucina che a sua volta da accesso ad un w.c. e ad un piccolo terrazzo.

L'abitazione non ha aperture di finestre o balconi su tre lati, l'unico prospetto che presenta aperture è quello su via Armando Diaz.

3) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Fondazioni (struttura): - tipologia dirette, - materiale in c.a., condizioni buone;

NOTE: le informazioni sono basate sul giudizio generale delle strutture di elevazione e non specifiche sulle fondazioni poiché le stesse non ispezionabili

Struttura: muratura in conci di tufo;

Solai: in travi di acciaio a doppio T e tavelloni in laterizio;

Copertura: in travi di acciaio a doppio T e tavelloni in laterizio con soprastante manto di tegole;

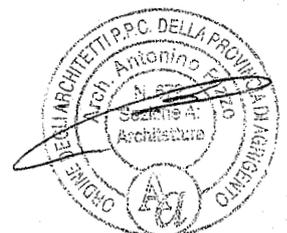
Prospetti: in aderenza o al grezzo;

Balconi: realizzati con travi di acciaio a doppio T e tavelloni in laterizio e pavimentati con piastrelle in ceramica monocottura;

Scala: la pavimentazione della scala si presenta in marmo o mattoni a scaglie di marmo;

Porte esterne d'ingresso: in legno;

[REDACTED]
Esperto: Arch. Antonino Rizzo



Infissi esterni: in parte in legno ed in parte in metallo con avvolgibili di plastica;

Infissi interni: in legno;

Pavimentazioni interne: in ceramica monocottura o in marmette di cemento;

Pareti: intonacate in cemento con strato superficiale di gesso e pitturate con ducotone;

Rivestimenti: presente solo nella cucina e bagno posti a terzo piano, assente nel w.c. posto a piano terra;

Impianto elettrico: realizzato in parte sottotraccia ed in parte esterno, non conforme alle norme di legge;

Impianto idrico: realizzato sottotraccia;

Impianto fognario: allacciato alla rete comunale.

4) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE:

A) UFFICI:

- Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Agrigento:
C. E., C. T., Conservatoria dei RR. II;
- Ufficio Tecnico del Comune di Canicattì;
- Archivio Notarile di Agrigento.

B) AGENZIE IMMOBILIARI ED OSSERVATORI DEL MERCATO:

- Agenzia Immobiliare Metro Quadro, via San Marco, 31, 92024 Canicattì (AG)
- Agenzia Immobiliare A. c. m. Immobiliare S.rl, Viale della Vittoria, 34, 92024 Canicattì (AG)
- Il Sole 24 ore;
- Agenzia del Territorio - osservatorio OMI.

5) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE OGGETTO DI VENDITA:

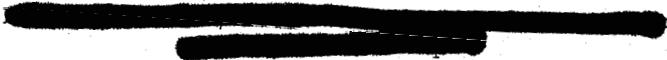
Le superfici dell'immobile sono state desunte dalla planimetria catastale.

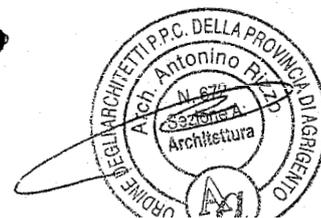
(ALLEGATO N. 5.2)

Si considerano:

- la superficie utile computata al netto dei muri perimetrali e delle divisioni interne, poiché non si ritiene significativo il dato relativo sulla superficie coperta, nella considerazione che l'abitazione si sviluppa su piani sovrapposti e nella considerazione, che ai fini della determinazione del valore il parametro di riferimento adottato è la superficie commerciale;
- il 25% della superficie dei balconi;
- il 25% della superficie del giardino

Come si desume dai dati riportati nei seguenti prospetti:


Esperto: Arch. Antonino Rizzo



DESCRIZIONE	SUPERF. MISURATA MQ	COEFFICIENTE DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE DI CALCOLO MQ
-------------	------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Abitazione piano terra:

Vano	mt. 6,00 x 3,45		S.u. = mq. 20,70
Ripostiglio	mt. 3,60 x 1,00		S.u. = mq. 3,60
Vano	mt. 5,40 x 4,60		S.u. = mq. 24,84
Cucina	mt. 3,00+3,20/2 x 2,80		S.u. = mq. 8,68
Wc	mt. 1,70+1,50/2 x 2,80		S.u. = mq. 4,48
Giardino	mt. 4,70 x 6,40	x 0,15	S. n. r. = mq. 4,51

TOTALE PIANO TERRA mq. 66,81

Abitazione piano primo:

Vano	mt. 6,20 x 3,40		S.u. = mq. 21,08
Balcone	mt. 2,60 x 0,85	x 0,25	S. n. r. = mq. 0,55

TOTALE PIANO PRIMO mq. 21,63

Abitazione piano secondo:

Vano	mt. 6,20 x 3,40		S.u. = mq. 21,08
Balcone	mt. 2,60 x 0,85	x 0,25	S. n. r. = mq. 0,55

TOTALE PIANO PRIMO mq. 21,63

Abitazione piano terzo:

Cucina	mt. 3,80 x 3,60		S.u. = mq. 13,68
Wc	mt. 2,20 x 2,20		S.u. = mq. 4,84
Terrazzo	mt. 2,70 x 2,45	x 0,25	S.n.r. = mq. 1,65

TOTALE PIANO TERZO mq. 20,17

ABITAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 130,24

Espresso: Arch. Antonino Rizzo



6) METODI DI STIMA UTILIZZATI:

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile sono utilizzati i seguenti:

- 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 400,00 e 600,00 €/mq. .

SI ADOTTA IL VALORE MEDIO DI € 500,00

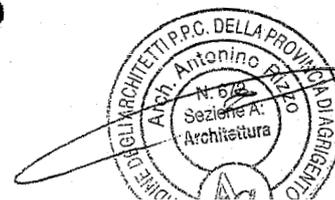
Tale valore medio viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, così per come di seguito riportati:

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	1,00	
MEDIOCRI	0,95	
SCADENTI	0,90	

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA 0,95

Esperto: Arch. Antonino Rizzo



CARATTERISTICHE DI UBICAZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
ZONA PERIFERICA	1,00	1,20
ZONA TRA PERIFERIA E CENTRO URBANO	1,20	
ZONA CENTRALE	1,40	
ZONA DEGRADATA	0,90	

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
VILLA UNIFAMILIARE, FABBR. SIGN. , UFFICI	2,00	1,05
FABBRICATO TIPO CIVILE	1,25	
FABBRICATO TIPO ECONOMICO	1,05	
FABBRICATO TIPO POPOLARE	0,80	
FABBRICATO TIPO RURALE	0,70	
VILLINO	1,40	

CARATTERISTICHE DI VETUSTA	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
FABBRICATO ≥ AD ANNI 6	1,00	0,70
FABBRICATO DA 6 A 20 ANNI	$\frac{100 - (\text{anni} - 5)}{100}$	
FABBRICATO DA 21 A 50	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$	
FABBRICATO ≥ DI 50 ANNI	0,70	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO 0,98

CARATTERISTICHE TECNICHE - FUNZIONALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
OTTIME	1,00	0,80
BUONE	0,90	
MEDIOCRI	0,80	
SCADENTI	0,70	

[REDACTED]
Esperto: Arch. Antonino Rizzo



CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
NORMALE	1,00	0,80
MEDIOCRE	0,80	
SCADENTE	0,60	

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ABITAZIONE 0,80

Verificate le principali caratteristiche della zona, del fabbricato e dell'abitazione oggetto di stima, sono stati determinati i valori dei coefficienti correttivi del prezzo medio :

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA 0,95

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO 0,98

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ABITAZIONE 0,80

Moltiplicandoli fra loro, si ricava come coefficiente correttivo complessivo il seguente valore : 0,75

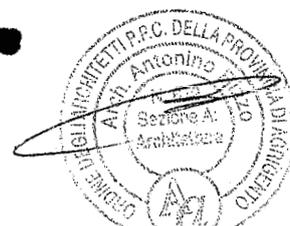
Adottato come valore medio di riferimento al metro quadrato la cifra indicata precedentemente, moltiplicandola per il coefficiente correttivo già determinato possiamo calcolare il valore unitario corretto al metro quadro per l'appartamento oggetto di stima:

$$\text{€ } 500,00 \times 0,75 = 375,00 \text{ €/mq}$$

7) VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
ABITAZIONE	130,24	€ 48.840,00	€ 48.840,00

[Redacted Signature]
Esperto: Arch. Antonino Rizzo

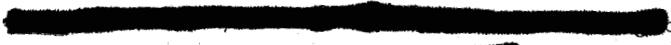


8) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

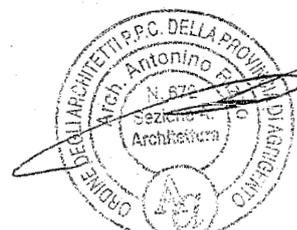
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita : € 7.326,00
- Ripristino situazione catastale : Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- Dismissione e trasporto pannelli in amianto posti a copertura del vano a piano terra dell'abitazione, (richiesta nulla-osta A. S. P. di competenza, incapsulamento del materiale, imballaggio, attraversamento del materiale imballato all'interno della abitazione al piano terra, carico su mezzo idoneo, trasporto e deposito presso un centro di raccolta). € 1.900,00
- Demolizione del vano abusivo realizzato a piano terra su area del giardino. Costo della demolizione € 1.800,00

Valore dell'abitazione al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 37.814,00



Esperto: Arch. Antonino Rizzo



B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi Netti;

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.

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 150,00 e € 180,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 150,00.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo:

canone mensile € 150,00 x 12 mesi dell'anno = € 1.800,00 reddito lordo.

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

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

Dove sono stati indicati con:

- I = imposte = I.C.I. + I.R.P.E.F.
- Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;
- S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

- I (Imposte): poiché per come dichiarato dal sig. [REDACTED] l'abitazione risulta in suo possesso non essendoci di conseguenza alcun contratto d'affitto, l'importo delle imposte è limitato all'incidenza dell'I.C.I. (5% del canone annuo d'affitto), pari ad € 90,00
- Q (Quote):
 - Sfitto: 1% RL = € 18,00
 - Inesigibilità: 0,50% RL = € 9,00
 - Manutenzione + Ammortamento: 3% RL = € 54,00

SOMMANO LE QUOTE € 81,00
- S (Spese): nel caso specifico, poiché non esiste condominio, amministratore ed assicurazione, l'importo delle spese è pari a € 0,00

[REDACTED]
Esperto: Arch. Antonino Rizzo



Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R. N. = € 1.800,00 - (€ 90,00 + € 81,00 + € 0,00) = € 1.629,00$$

Il valore del bene si otterrà al rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al 4%:

$$V_a = RN/r = € 1.629,00 / 0,04 = € 40.725,00$$

Essendo i valori determinati, sia con il metodo analitico, che quelli con il metodo sintetico sufficientemente vicini fra loro, il valore venale dell'immobile nella sua interezza si ricava come media tra quelli sopra indicati:

$$V_t = (V_s + V_a) / 2 = € (37.814,00 + 40.725,00) / 2 = € 39.269,50$$

Pari in cifra tonda ad € 39.000,00 (dicasi euro trentanovemila)

RIEPILOGO

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE SITA NELLA VIA DIAZ n. 30/32 DI CANICATTI' DISTRIBUITA TRA PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO PIANO PER COMPLESSIVI VANI CATASTALI 7,5 SENZA AREA LIBERA SOPRASTANTE, MA CON ANNESSO GIARDINETTO DI PERTINENZA A PIANO TERRA, C. E. CANICATTI', FOG. 56, PART. 11, SUB 4.

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

Valore dell'abitazione al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.000,00

Esperto: Arch. Antonino Rizzo

