

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 216/18

PROMOSSA DA

BARCLAYS BANK PLC
Avv. Claudio Luca Migliorisi

CONTRO


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

LOTTO UNICO

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO SITO IN FAVARA,
VIA CECOSLOVACCHIA, N. 32 (GIÀ N. 36), , PIANO QUARTO, COMPOSTO DA SEI VANI E ACCESSORI.
C.E. DI AGRIGENTO FOG. 45 PARTICELLA 2281 SUB 11

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE

Arch. Andrea Marrali

0. SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: ...	Errore. Il segnalibro non è definito.
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	Errore. Il segnalibro non è definito.
4. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
5. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ERGETICA:	Errore. Il segnalibro non è definito.
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	Errore. Il segnalibro non è definito.
9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	Errore. Il segnalibro non è definito.
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	8
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:	12

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Favara
Via Cecoslovacchia 32, a quarto piano, composto da sei vani ed accessori.
C.E. Favara fog. 45 particella 2281 sub 11.

Al Catasto Edilizio del comune di Favara:

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

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	45	2281	11			A/3	6	6 vani	€ 291,28

Indirizzo: Via Cecoslovacchia piano: 4

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Favara (AG), in via Cecoslovacchia 32.



Figura 1 – Foto satellitare – google hearth

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

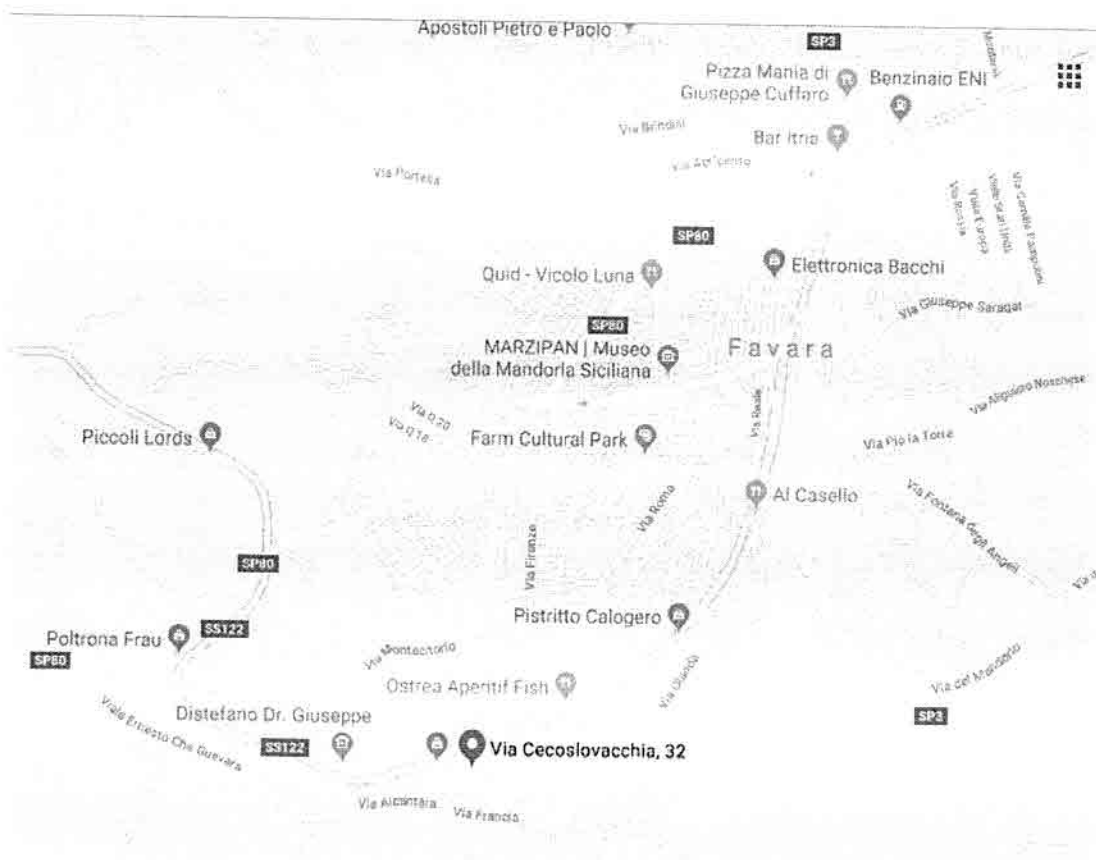


Figura 2 - Toponomastica della zona

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

3.1. Procedimento esecutivo:

trae origine da un credito totale di € 30067,27, tanto veniva intimato in forza del titolo esecutivo costituito dall'atto di mutuo ipotecario e contestuale costituzione di ipoteca volontaria da parte dei medesimi [REDACTED] io;

3.2. Contratto di mutuo:

del 04/02/2002 in Agrigento ai rogiti Notaio Rosario Marsala, rep. n. 42906 racc. n. 18003 registrato in Agrigento

3.3. Garanzia:

del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte i [REDACTED] hanno concesso a BARCLAYS BANK PLC di iscrivere ipoteca volontaria accesa presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento- Servizio Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Agrigento, sul bene immobile oggetto di pignoramento.

3.4. Notifica:

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

3.5. Pignoramento:

immobiliare del 07/09/2018 è stato depositato in Cancelleria il 20/12/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/10/2018 al reg. gen. 16289 e al reg.part. 13841.

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

3.6. Istanza di vendita:

del 22/10/2018 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni il 22/10/2018.

3.7. Documentazione ipotecaria e catastale:

attestante le risultante della storia del dominio ventennale dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare del 23.10.2018 è stata depositata in Cancelleria il 20.12.2018.

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

4. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona di espansione, provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Raffadali, Aragona, Agrigento, Porto Empedocle.

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 principale dagli esecutati.

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Classe energetica globale dell'edificio: Edificio di Classe: **G - 316,49 kWh/m² anno**
ID: 624827

Note: Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto il 02/09/2019, inviato in data 03/09/2019 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. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 07/02/2002 ai nn. 2283/141 concessa in garanzia di mutuo fondiario con durata di anni 20, con atto del 04-02-2002 del notaio Rosario Marsala di Agrigento, rep. 92406, a favore di Banca Woolwich s.p.a. con sede in [REDACTED]

importo ipoteca: € 103.291,38

importo capitale: € 51.645,69

7.2.2. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 07/09/2018 trascritto il 12/10/2018 ai nn° 16289/1381 a favore Mercurio Mortgage Finance srl corrente in Milano e [REDACTED]

[REDACTED], che grava sull'immobile sottoposto ad

esecuzione forzata immobiliare.

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:

- Domanda di condono edilizio n. 2516/A del 30.09.1986;

- Attestazione inesistenza vincoli e congruità oblazione del 11.01.2002

Note:

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

- a) L'istanza di sanatoria sopradescritta risulta tutt'ora in fase d'istruttoria ma priva di tutta la documentazione integrativa tecnica, mentre l'oblazione versata risulta congrua secondo i dati riportati nella domanda di condono edilizio. Le somme dovute per la definizione della pratica sono di euro 2.056,82 per gli oneri di urbanizzazione e di euro 100,00 per i diritti di segreteria.

7.4. Conformità catastale: Nessuna difformità

Planimetria catastale, dichiarazione prot. n. T17491 del 19/06/2019,

Note: La planimetria depositata agli atti catastali risulta non conforme alla planimetria dell'appartamento, per cui il sottoscritto ha presentato una variazione docfa catastale Protocollo n.: AG0076213 del 17-10-2019.

Intestati al C.E. comune di Favara:			
n.	[REDACTED]	Codice fiscale	quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000

Identificativi al C.E.: COMUNE DI FAVARA									
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	45	2281	11			A/3	6	6 vani	€ 291,28

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:

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000

Note: pervenuto ai debitori con atto di compravendita del 04/02/2002 ai rogiti del notaio Rosario Marsala di Agrigento, repertorio n. 42905, da potere dei Sigg. [REDACTED]

Trascritto il 07/02/2002 NN.2282/2096.

9.2. Precedenti proprietari:

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000

note: pervenuto ai SIGG. [REDACTED] con atto di compravendita del 05/12/1983 ai rogiti del notaio Maria Nipote di Favara, repertorio n. 4379, da potere dei Sig.ri:

Trascritto il 17/12/1983 NN.22045/19361.

Proprietari:			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento è costituito da un soggiorno, cucina, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno con antiwc e un ripostiglio, è posto al quarto piano, con balconi che si affacciano sia su via Morandi e via Ungheria. L'appartamento fa parte di un fabbricato costituito da sette elevazioni fuori terra. La copertura del fabbricato, è costituita da una copertura a due falde.

Confini:

est	Via Cecoslovacchia
sud	Via Morandi
ovest	Via Ungheria
nord	altra U.I.U. dello stesso edificio

L'appartamento ha un'altezza interna utile di 2,90 mt.

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato ricade – Zona B2 -TESSUTI URBANI COMPLETATI E/O IN VIA DI COMPLETAMENTO P.R.G. vigente del Comune di Favara.

Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni** (struttura delle): tipologia: muratura continue., 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: MURATURA e c.a., condizioni: BUONE.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 22/07/2019.
- Solai** (strutture dei): tipologia: Travi normali e laterizi, condizioni: BUONA.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 22/07/2019.
- Copertura** (struttura della): tipologia: TETTO A FALDE, materiale: c.a. e acciaio, condizioni: BUONE.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta del tetto in sede di sopralluogo effettuato in data 22/07/2019.
- Scale** (struttura delle): tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: MARMO, ubicazione: INTERNA, servoscala: non presente, condizioni: BUONE
Note: Il fabbricato è dotato di ascensore. Le informazioni si basano sulla visione diretta delle rampe delle scale e dell'ascensore in sede di sopralluogo effettuato in data 22/07/2019.
- Balconi**: (struttura dei): tipologia: A SBALZO, materiale: calcestruzzo armato e laterizi; rivestimenti: lastre di marmo, piastrelle in ceramica, condizioni: BUONE.
Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei balconi in sede di sopralluogo effettuato in data 22/07/2019.

Componenti edilizie:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio preverniciato,

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Infissi interni:	protezione: avvolgibile, materiale protezione: pvc, condizioni: BUONE.
Manto di copertura:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: BUONE.
Pareti esterne:	materiale: pannelli coibentati, condizioni: buone.
Pavimentazione Interna:	materiale: muratura in conci di tufo, coibentazione: assente, rivestimento: plastico, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	materiale: in granito di marmo, condizioni: BUONE.
Impianti:	tipologia: due ante a due battenti, materiale: alluminio anodizzato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: BUONE.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione 220W, condizioni: BUONE. <i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i>
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: BUONE. <i>Note: L'impianto non è dotato di certificazione.</i>
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizione: buone. <i>Note: il fabbricato è posto in una zona dotata di condutture fognarie comunali.</i>
Accessori dell'appartamento:	Nessuno

STIMA

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Fonti di informazione

- Catasto Edilizio di Agrigento,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Favara,
- 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 **1450,00** e **2150 €/mq** considerate le caratteristiche buone rifiniture interne dell'appartamento.

SI ADOTTA IL VALORE

€ 675,00

€/mq

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

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	1,00
Buone	1	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,9	

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA

0,95

Coefficiente di ubicazione	Parametri	Coefficiente applicato
Zona periferica	1	1,20
Zona tra periferia e centro	1,2	
Zona centrale	1,4	
Zona degradata	0,9	

Caratteristiche tipologiche	Parametri	Coefficiente applicato
Villa	2	1,25
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,8	

Caratteristiche di vetusta	Parametri	Coefficiente applicato
Fabbricato ≥ ad anni 6	1	34,00
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	34	
Anno di costruzione 1981		
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,7	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO

51,00

Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,90

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Buone	0,9
Medioci	0,8
Scadenti	0,7

Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	1,00
Medie	0,95	
Scadenti	0,9	

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	0,90
---------------------------------------	------

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	0,95
------------------------------	------

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	51,00
-------------------------------------	-------

COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE	0,90
---------------------------------------	------

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:	43,6050
---	---------

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	€ 29.433,3750
675,00	43,6050	

Norme tecniche ed indici:

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	103,0000	100%	103,0000
Superficie non residenziale (balconi)	15,0000	25%	3,7500
Superficie commerciale	118,0000		106,7500

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	106,7500	€ 29.433,3750	€ 142.222,50
- Valore corpo:			€ 142.222,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:	1000/1000	in c.t.	€ 142.222,50
			€ 142.000,00

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 € 236,00 e € 354,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di € 267,00. 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 min. €/mq x mese
106,7500	2	3
in c.t.	214,0000	320,0000
media	€ 267,0000	
annualità (x 12 mesi)	€ 3.204,0000	

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

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

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%	€ 192,2400
<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% RL	1%	€ 32,0400
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 16,0200
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 96,1200
Sommando le spese			€ 336,4200
R.N.			€ 2.868,0000
Spese	0		€ 2.868,0000
Va	3,93%		€ 72.988,2425
Vt	$Vt = (Vs + Va) / 2$		€ 107.494,1212

11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

<p>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</p>	15%	16.124,12
--	-----	-----------

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	5%	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		4.156,82
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.:

€ 87.000,00

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 – VERBALE CONSEGNA DOCUMENTI
- Allegato 4 TITOLI DI PROPRIETA'
- Allegato 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- Allegato 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Allegato 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- Allegato 8 RILIEVO FOTOGRAFICO