

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G. E. I. 186/2018**

PROMOSSA DA

**[REDACTED]**

**[REDACTED]**

C/

**(A) e (B)**

**G. E. : Dott.ssa DOMENICA SPANO'**

**LOTTO UNICO**

**QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'**

**APPARTAMENTO SITO IN CASTROFILIPPO VIA GORIZIA N.4  
POSTO A PIANO TERRA E PRIMO**

**C.E. FOGLIO 9, PART 49, SUB 5**

**RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA**

L' ESPERTO STIMATORE

(Geom. Salvatore Micciché)



**Geom. SALVATORE MICCICHE'**

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



# TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. E. I. 186/2018

PROMOSSA DA

[REDACTED]

[REDACTED]

C/

(A) e (B)

G. E. : Dott.ssa DOMENICA SPANO'

LA PRESENTE RELAZIONE RISULTA COSI' ORDINATA:

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

Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma Uni Iso 10750

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

LOTTO UNICO

QUOTA 1000/1000 PROPRIETA'

APPARTAMENTO SITO IN CASTROFILIPPO VIA GORIZIA N.4

POSTO A PIANO TERRA E PRIMO

C.E. FOGLIO 9, PART 49, SUB 5 (ex 1,2,3,4)

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'immobile ricade nel Comune di Castrofilippo (AG), in Via Gorizia n.4



Figura 1 – Foto satellitare – google earth



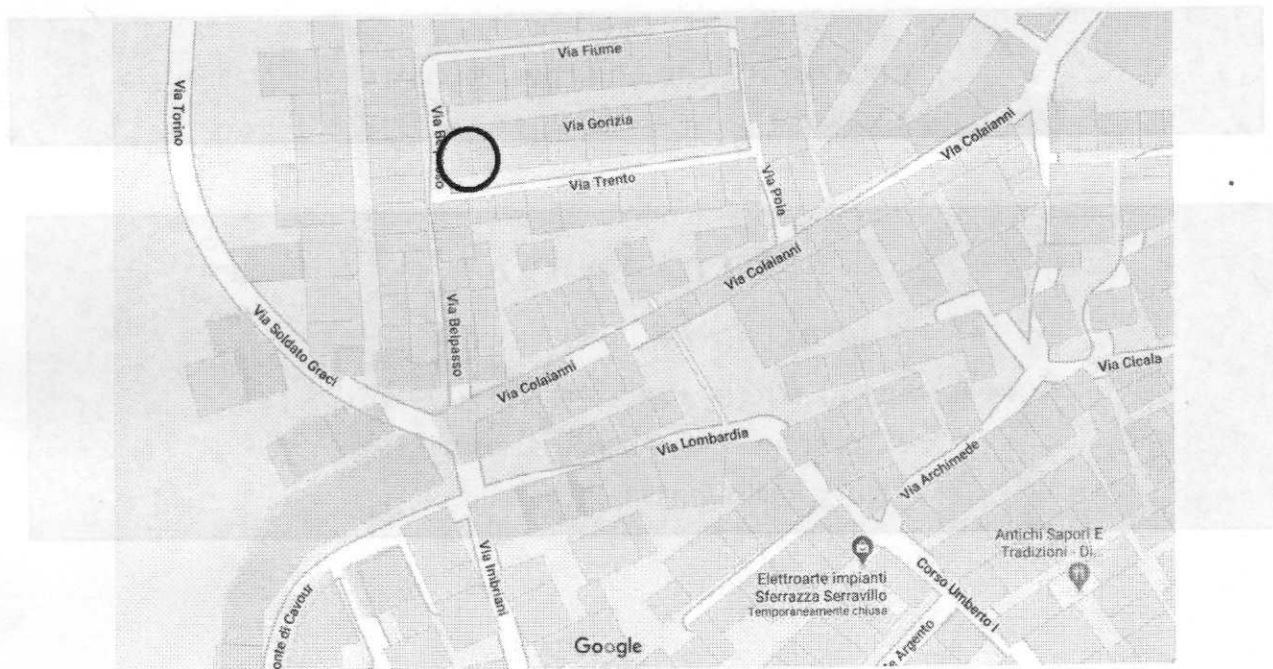


Figura 2 – Toponomastica della zona

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

2.1. CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTROFILIPPO:

| INTESTATI: |                 |                |  |
|------------|-----------------|----------------|--|
| n.         | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
| 1          | (A)             | -----          | Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con B |
| 2          | (B)             | -----          | Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con A |

| DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     |      |       |      |        | DATI DEL CLASSAMENTO |  |          |
|---------------------|--------|------------|-----|------|-------|------|--------|----------------------|--|----------|
| n.                  | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Cat. | Classe | Consistenza          | Sup. Cat.  | Rendita  |
| 1                   | 9      | 49         | 5   |      |       | A/3  | 2      | 5 vani               | Tot. 117 mq.<br>escluse aree scoperte** : 116 mq | € 170,43 |

Indirizzo: Via Palma n. SN piano: T-1

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti" (cfr. Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).  
 (immobili soppressi sub 1,2,3,4 – VARIAZIONE DEL 25/03/2020 Prot. AG0017959)

### CONFINI:

|       |                      |
|-------|----------------------|
| est   | con la particella 50 |
| sud   | Via Gorizia          |
| ovest | Via Belpasso         |
| nord  | con la particella 45 |

### 2.2. DESCRIZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE INDICATO NEL PIGNORAMENTO:

La descrizione riguardo agli identificativi catastali dei beni fornita nell'Atto di Pignoramento Immobiliari del 05/07/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Agrigento – Conservatoria dei RR.II. il 18/07/2018 ai NN. 12506/10558, sono conformi con i dati depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate "foglio 9 – part.49 – sub 5 (ex sub 1,2,3,4)".

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

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

#### 3.1. APPARTAMENTO (sub 5):

a piano terra e primo di un fabbricato monofamiliare in aderenza su due lati con altri fabbricati sito in Castrofilippo – Via Gorizia n.4, con ingresso indipendente. Nel suo interno è costituito da un ambiente cucina-pranzo, un salone, un bagno e un ripostiglio il tutto al piano terra e con una scala interna di collegamento si accede al piano primo che risulta composto da due camere da letto, un bagno e un balcone.

L'altezza utile interna risulta di mt. 3,20 al piano terra e di mt. 3,10 al piano primo; la superficie utile dell'appartamento è di mq. 67,71; la superficie del balcone di mq. 2,20; la superficie lorda di mq.116,22. *La superficie commerciale è di mq. 116,77.*

#### 3.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti

#### 3.3. CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE:

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

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



### 3.4. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA:

ristoranti/pizzerie (*sufficiente*), farmacia (*sufficiente*), bar/pasticceria (*sufficiente*), pub (*sufficiente*), tabacchi (*sufficiente*), banca (*sufficiente*), scuola dell'infanzia/primaria/secondaria di primo grado (*sufficiente*)

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

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

nella procedura esecutiva 186/2018 gli esecutati risultano essere i Signori (A) e (B).

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

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

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

#### 4.3.1. Procedimento esecutivo:

trae origine da un credito totale di €. 24.020,27, oltre i successivi interessi di mora maturati e maturandi, tanto veniva intimato in forza del titolo esecutivo costituito dall'atto di mutuo ipotecario e contestuale costituzione di ipoteca volontaria da parte dei medesimi debitori (A) e (B).

#### 4.3.2. Contratto di mutuo:

del 28/01/2004 in Agrigento ai rogiti Notaio Pusateri Antonino con sede in Agrigento (AG) in data 28/01/2004 rep. n.107021/21273 registrato in Agrigento il 02/02/2004 ai nn. 2305/448 presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento - Servizio Pubblicità Immobiliare.

#### 4.3.3. Garanzia:

del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte i signori (A) e (B) hanno concesso alla ~~BANCA POPOLARE DI LODI S.C. A.R.L.~~ di iscrivere ipoteca volontaria accesa in data 28/01/2004 ai rogiti Notaio Pusateri Antonino con sede in Agrigento (AG) in data 28/01/2004 rep. n.107021/21273 registrato in Agrigento il 02/02/2004 ai nn. 2305/448 presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento - Servizio Pubblicità Immobiliare, sui beni immobili oggetto di pignoramento.



#### 4.3.4. Notifica:

L'atto di precetto veniva notificato agli esecutati il 18-07-2018, che in caso di inadempimento da parte della debitrice sopra specificata nel termine di legge, sarà sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di cui sono proprietari.

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

#### 4.3.5. Pignoramento:

Atto di pignoramento immobiliare del 18-07-2018, repertorio n. 2128/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01-08-2018 ai NN. 12506/10558 a favore di BANCO BPM SPA, codice fiscale 09722490969 con sede legale in Milano, Piazza F. Meda n. 4.

#### 4.3.6. Istanza di vendita:

del 28-08-2018 è stata depositata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni il 28-08-2018.

#### 4.3.7. Documentazione ipotecaria e catastale:

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998 redatta dal Notaio Antonio Trotta in Pavia attestante le risultanze della storia del dominio ventennale degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare è stata depositata telematicamente in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 29/10/2018

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

*Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come abitazione principale dai coniugi e dai due figli minori così per come dichiarato al sopralluogo del 15/07/2019 (A) e (B).*

#### 6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

**Classe energetica globale dell'edificio:** Edificio di Classe: **G - 154,34 kWh/m<sup>2</sup> anno**  
**ID: 683362**

*Note: Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto il 30/03/2020, inviato tramite pec in data 30/03/2020 all'Assessorato Regionale dell'Energia - Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 2 - P.A. Immobile sito nella : Provincia di Agrigento - Comune di Castrolibero, Foglio 9, Particella 49, sub 5.*

Tipologia: passaggio di proprietà.

Scadenza: anni 10.

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

7.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

7.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

### - Iscrizioni:

7.2.1. **Iscrizione ipoteca volontaria** (Attiva) 01/08/2018 ai NN. 12506/10558, nascente da concessione a garanzia di mutuo dal 28/01/2004 ai registri del notaio Antonino Pizzoloni repertorio n. 107020/01272 a favore di **BANCA POPOLARE DI LODI**, contro (A) e (B).

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 30.000,00

Pagamento: la durata totale del mutuo è di anni 15.

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

### 7.3. Pignoramenti:

#### 7.3.1. Procedura esecutiva 186/2018:

Atto di pignoramento immobiliare del 18-07-2018, repertorio n. 2128/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2018 ai NN. 12506/10558

a favore di: **BANCO BPM SPA**, codice fiscale 09732400969 con sede legale a Milano, Piazza F. Meda n.4

contro: (A) e (B)

7.4. Altre trascrizioni: (Nessuna)

7.5. Altre limitazioni d'uso: (Nessuna)

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

## 8. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

### 8.1. Conformità Urbanistica- edilizia:

#### 8.1.1. Conformità Urbanistica: **Rilevata difformità**

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile come risulta dai Modelli 5 (Catasto E.U.) è stato realizzato in parte nell'anno 1941 e in parte nell'anno 1953.





*Con nota prot. n.8597 del 28/11/2019 a firma del Responsabile del 2° Settore Arch. Giuseppe Taibi del Comune di Castrolibero, comunicava che per il fabbricato in argomento non esistono provvedimenti autorizzativi quali licenze o concessioni edilizie, non sono pervenute domande di sanatoria edilizia inoltre non risultano posti in essere provvedimenti o diffide.*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 17-05-2019, si è accertato che dalle originarie quattro unità immobiliari (ex sub 1,2,3,4) secondo i Modelli 5 rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Agrigento nonché dalle visure catastali, e precisamente una abitazione ed una autorimessa al piano terra e due abitazioni al piano secondo, a seguito di opere di manutenzione è stata effettuata la fusione costituendo un'unica unità immobiliare. Di conseguenza è effettuato il cambio di destinazione dell'autorimessa ad abitazione.

Di tale intervento, non risulta nessun atto autorizzativo come sopra dichiarato dall'UTC del Comune di Castrolibero, pertanto per tali lavori effettuati, si prevede CILA con intervento già realizzato (art.3 comma 5 della L.R. 16/2016) al Comune di Castrolibero al fine della regolarizzazione urbanistica.

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

#### **8.1.2. Certificato di Abitabilità:**

Non risulta essere stato rilasciato Certificato di Abitabilità/Agibilità.

#### **8.1.3. Conformità Edilizia:**

#### **Diffornità rilevata**

Sono state riscontrate le seguenti diffornità: a seguito del sopralluogo effettuato in data 17-05-2019, si è accertato che dalle originarie quattro unità immobiliari secondo i Modelli 5 rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Agrigento nonché dalle visure catastali, e precisamente una abitazione ed una autorimessa al piano terra e due abitazioni al piano secondo, a seguito di opere di manutenzione è stata effettuata la fusione costituendo un'unica unità immobiliare. Di conseguenza è effettuato il cambio di destinazione dell'autorimessa ad abitazione.

Pertanto per tali lavori effettuati, si prevede CILA con intervento già realizzato (art.3 comma 5 della L.R. 16/2016) al Comune di Castrolibero al fine della regolarizzazione urbanistica. Le spese necessarie per la CILA saranno detratte dal valore dell'immobile.



**8.2. Conformità Catastale: Nessuna difformità**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: a seguito del sopralluogo effettuato in data 17-05-2019, si è accertato che dalle originarie quattro unità immobiliari (ex sub 1,2,3,4) secondo i Modelli 5 rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Agrigento nonché dalle visure catastali, e precisamente una abitazione ed una autorimessa al piano terra e due abitazioni al piano secondo, a seguito di opere di manutenzione è stata effettuata la fusione costituendo un'unica unità immobiliare. Di conseguenza è stato effettuato anche il cambio di destinazione dell'autorimessa in abitazione.

Pertanto, in adempimento all'incarico assegnato, relativamente all'aggiornamento della situazione catastale e alla predisposizione delle schede mancanti, lo scrivente ha redatto le nuove planimetrie e la relativa pratiche DOCFA presentate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Agrigento.

- Planimetria catastale dell'appartamento, dichiarazione prot. n. AG0017959 del 30/03/2020.

**Note:** La planimetria depositata agli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - C.F. dell'appartamento è conforme allo stato dei luoghi.

Non è stato possibile predisporre la tavola grafica riportante le differenze tra lo stato di fatto dell'immobile e quello ante-quo in quanto non risulta alcun elaborato grafico né all'UTC del Comune di Castrofilippo né in atti al catasto "con richiesta di informatizzazione planimetria n.22017687 del 17/06/2019 veniva comunicato che essa non trova riscontro nelle banche dati catastali. In particolare solo Modelli 5 – planimetrie assenti".

| INTESTATI: |                 |                |  |
|------------|-----------------|----------------|--|
| n.         | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
| 1          | <b>(A)</b>      | -----          | Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con B |
| 2          | <b>(B)</b>      | -----          | Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con A |

|                                       |        | DATI IDENTIFICATIVI |     |      |       |      | DATI DEL CLASSAMENTO |             |  |          |
|---------------------------------------|--------|---------------------|-----|------|-------|------|----------------------|-------------|--|----------|
| n.                                    | Foglio | Particella          | Sub | Zona | Micro | Cat. | Classe               | Consistenza | Sup. Cat.                                      | Rendita  |
| 1                                     | 9      | 49                  | 5   |      |       | A/3  | 2                    | 5 vani      | Tot. 117 mq.<br>escluse aree scoperte**:116 mq | € 170,43 |
| Indirizzo: Via Palma n. SN piano: T-1 |        |                     |     |      |       |      |                      |             |  |          |

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti" (cfr. Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).  
 (immobili soppressi sub 1,2,3,4 – VARIAZIONE DEL 25/03/2020 Prot. AG0017959)

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 9.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00
- 9.2. Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- 9.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; € 0,00  
*Alla data del sopralluogo dello scrivente, veniva dichiarato dai Signori (A) e (B) che non esiste condominio in quanto abitazione autonoma.*
- 9.4. Dotazioni condominiali: Nessuno
- 9.5. Vincoli condominiali: Nessuno

10. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

10.1. Attuali proprietari:

| INTESTATI: |                 |                |  |
|------------|-----------------|----------------|--|
| n.         | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
| 1          | (A)             | -----          | Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con B |
| 2          | (B)             | -----          | Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con A |

*Note: pervenuto ai debitori con atto di compravendita del notaio Antonino Pusateri del 28/01/2004, Rep. 107020 registrato a Agrigento  
Proprietari dal 28/01/2004 ad oggi.*

10.2. Precedente proprietari:

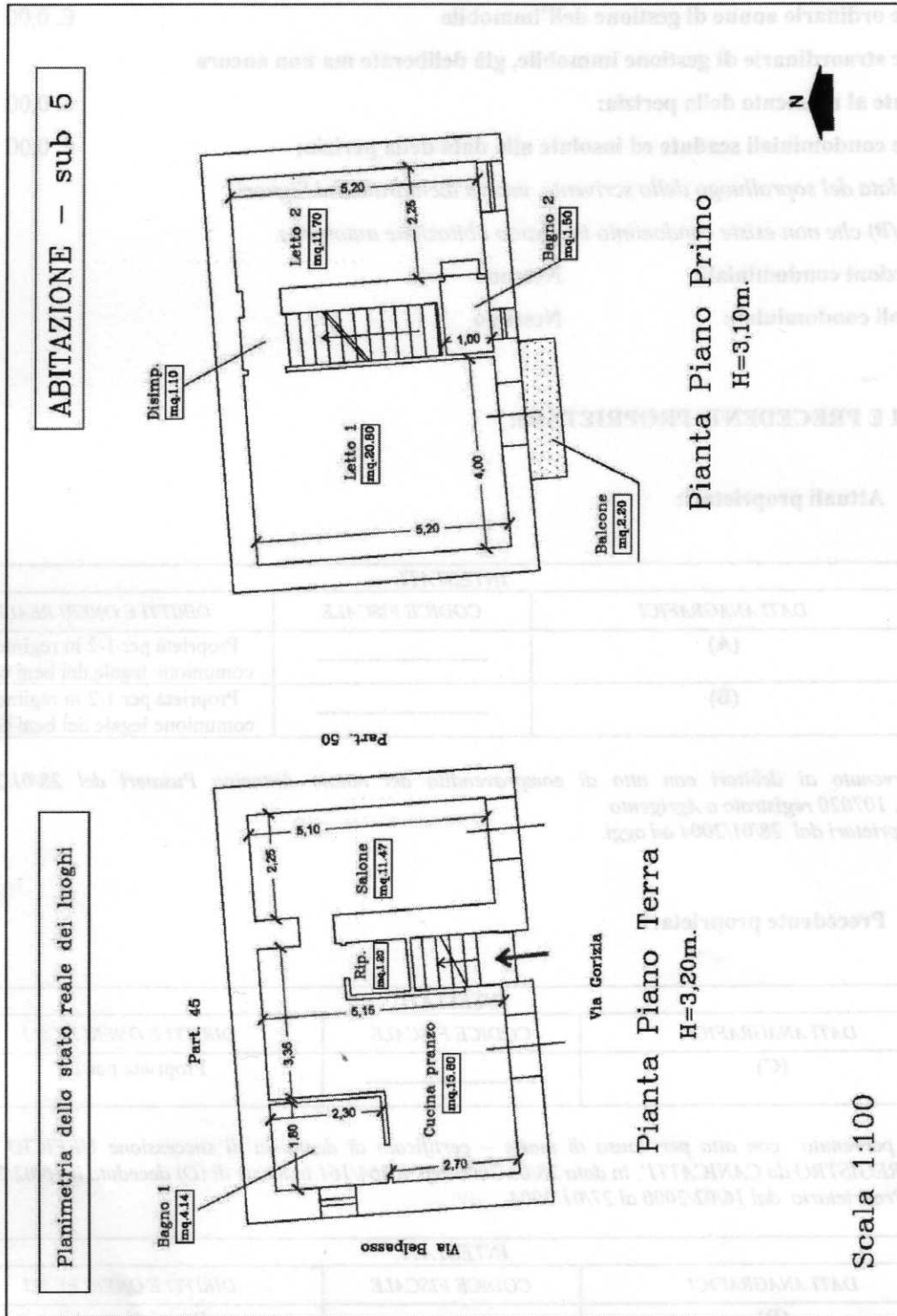
| INTESTATI:      |                |                       |
|-----------------|----------------|-----------------------|
| DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| (C)             | -----          | Proprietà per 1/1     |

*Note: pervenuto con atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione UFFICIO DEL REGISTRO da CANICATTI, in data 28/03/2000 rep. n.264/161 in morte di (D) deceduta il 16/02/2000, Proprietario dal 16/02/2000 al 27/01/2004.*

| INTESTATI:      |                |                       |
|-----------------|----------------|-----------------------|
| DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| (D)             | -----          | Proprietà per 1/1     |

*Note: pervenuto con atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione UFFICIO DEL REGISTRO da CANICATTI, in data 08/04/1991 rep. n.62/150 in morte di (E) deceduto il 05/07/1988, Proprietaria dal 05/07/1988 al 27/01/2004.*

11. PLANIMETRIA:



**DATI METRICI**

**ABITAZIONE - sub 5**

| PIANO  | SUPERFICIE UTILE (mq.) | SUPERFICIE LORDA (mq.) | SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (mq.) |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| PIANO T-1  | 67,71                  | 116,22                 | 2,20                              |
| SUPERFICIE COMMERCIALE: $\text{mq.}116,22 + (\text{mq.}2,20 \times 25\%) = \text{mq.}116,77$ |                        |                        |                                   |

## 12. DESTINAZIONE URBANISTICA:

COMUNE DI CASTROFILIPPO

L'immobile ricade nella Zona Centri e Nuclei Storici (art.16 delle N.d.A.) "CENTRI STORICI DI ORIGINE ANTICA".

## 13. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO:

### Caratteristiche strutturali:

- Solai (strutture dei):** tipologia: Tipo misto in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi: BUONA.  
*Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai effettuata in sede di sopralluogo effettuato in data 15-07-2019.*
- Opere verticali (strutture delle):** materiale: Struttura in muratura condizioni: BUONA.  
*Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei luoghi effettuata in sede di sopralluogo effettuato in data 15-07-2019.*
- Copertura (struttura della):** tipologia: Copertura a falde: BUONA.
- Scale (struttura delle):** tipologia: A RAMPA UNICA in muratura, rifinitura marmo condizioni: BUONA.  
*Note: le informazioni si basano sulla visione diretta della scala effettuata in sede di sopralluogo effettuato in data 15-07-2019.*
- Balconi (struttura dei):** tipologia: A SBALZO, materiale: cemento armato BUONA.  
*Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei balconi in sede di sopralluogo effettuato in data 15-07-2019.*

### Componenti edilizie:

- Infissi esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alcune in alluminio preverniciato e alcune in legno, protezione: persiana, materiale alcune in alluminio preverniciato e alcune in legno, condizioni: BUONE.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: BUONE.
- Manto di copertura:** materiale: a falde, condizioni: BUONE.
- Pareti esterne:** materiale: in muratura, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco con zoccolatura in pietra, condizioni: BUONE.
- Pavimentazione Interna:** materiale: in ceramica monocottura, condizioni: BUONE.
- Portone di ingresso:** tipologia: ad anta battente, materiale: alluminio rinforzato preverniciato, condizioni: BUONE.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione 220W, condizioni: BUONE.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: BUONE.
- Fognatura:** tipologia: allacciato alla rete fognaria pubblica.

**STIMA**

**14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**14.1. Fonti di informazione**

- Catasto Edilizio di Castrolfilippo,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Castrolfilippo,
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: CASTROFILIPPO.

**14.2. Criteri di valutazione**

**A) Metodo Sintetico - Comparativo - Parametrico "per punti di merito";**

**B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;**

**A) Metodo Sintetico - Comparativo - Parametrico "per punti di merito":**

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il punto 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare e diminuirlo o aumentarlo sulla base delle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare con quello convenzionale (1,00).

Da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è dedotto il seguente intervallo di valore unitario per unità dalle similari caratteristiche oscillante tra 250,00 e 370,00 €/mq considerate le caratteristiche buone rifiniture interne ed esterne del fabbricato, si attribuisce il valore iniziale di 300,00 €/mq.

|   |                  |                               |
|---|------------------|-------------------------------|
| SI ADOTTA IL VALORE   | 300,00           | €/mq.                         |
| <i>Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:</i> |                  |                               |
| <b>Caratteristiche ambientali</b>   | <b>Parametri</b> | <b>Coefficiente applicato</b> |
| Ottime  | 1,00             | 0,95                          |
| Medio   | 0,95             |                               |
| Scadenti  | 0,90             |                               |
| <b>Caratteristiche ambientali estrinseche</b>   | <b>Parametri</b> | <b>Coefficiente applicato</b> |
| Ottime  | 1,05             | 0,95                          |
| Buone   | 1,00             |                               |
| Mediocri  | 0,95             |                               |
| Scadenti  | 0,90             |                               |
| <b>COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA</b>   |                  | <b>0,90</b>                   |
| <b>Coefficiente di ubicazione</b>   | <b>Parametri</b> | <b>Coefficiente applicato</b> |
| Zona periferica   | 1,00             | 1,40                          |
| Zona tra periferica e centro  | 1,20             |                               |
| Zona centrale   | 1,40             |                               |
| Zona degradata  | 0,90             |                               |
| <b>Caratteristiche tipologiche</b>  | <b>Parametri</b> | <b>Coefficiente applicato</b> |
| Villa   | 2,00             | 1,25                          |
| Fabbricato civile/artig.  | 1,25             |                               |
| Fabbricato economico  | 1,05             |                               |
| Fabbricato popolare   | 0,80             |                               |
| <b>Caratteristiche di vetustà</b>   | <b>Parametri</b> | <b>Coefficiente applicato</b> |
| Fabbricato ≥ ad anni 5  | 1,00             | 0,77                          |
| Fabbricato da 6 a 20 anni   | 0,95             |                               |
| Fabbricato da 21 a 50 anni  | 0,74             |                               |
| Fabbricato ≥ di 50 anni   | 0,77             |                               |





**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
 Esecuzioni Immobiliari R.G.E.I. 186/2018  
**BANCO BPM S.P.A. C/TA/1/BI**  
 G.E.: Dott.ssa D. MARIA SPANO'

LOTTO UNICO - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

|  |                                  |                               |                                    |
|--|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO</b>             |                                  | <b>1,35</b>                   |                                    |
| <b>Caratteristiche tecniche funzionali</b>             | <b>Parametri</b>                 | <b>Coefficiente applicato</b> |                                    |
| Ottime   | 1,00                             | 0,90                          |                                    |
| Buone  | 0,90                             |                               |                                    |
| Mediocri   | 0,80                             |                               |                                    |
| Scadenti   | 0,70                             |                               |                                    |
| <b>Caratteristiche di conservazione e manutenzione</b> | <b>Parametri</b>                 | <b>Coefficiente applicato</b> |                                    |
| <b>COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ABITAZIONE</b>            |                                  | <b>0,90</b>                   |                                    |
| <b>DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE MEDIO:</b>          |                                  | <b>1,0945</b>                 |                                    |
| <b>Valore equivalente:</b>                             |                                  |                               |                                    |
| Euro   | Coefficiente                     | <b>€ 328,3521</b>             |                                    |
| 300,00   | 1,0945                           |                               |                                    |
| <b>Norme tecniche ed indici:</b>                       |                                  |                               |                                    |
| <i>Parametro</i>                                       | <i>Valore reale/potenz. (mq)</i> | <i>Coefficiente</i>           | <i>Superficie equivalente (mq)</i> |
| Superficie commerciale complessiva                     | 116,77                           | (100%, 25%)                   | 116,77                             |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                          | 116,77                           |                               | <b>116,77</b>                      |

*Note: Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla Norma UNI ISO 10750*

**Valutazione dell'immobile**

*Stima sintetica comparativa parametrica: Peso ponderale: 1*

*Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:*

| Destinazione d'uso                                     | Superficie equivalente | Valore equivalente    | Valore complessivo |
|--|------------------------|-----------------------|--------------------|
| Abitazione con corte esclusiva e cantina di pertinenza | 116,7700               | € 328,3521            | € 38.341,67        |
| Valore a corpo:  |                        |                       | € 38.341,67        |
| Valore accessori:                                      |                        |                       | € 0,00             |
| <b>Valore complessivo intero (Vs):</b>                 |                        | <b>in cifra tonda</b> | <b>€ 38.000,00</b> |

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 100 e € 150 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di €235,82. 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 |
|--|--|-------------------------|-------------------------|
| 116,7700   |  | 1                       | 1,5                     |
|  | in c.t.  | € 116,7700              | € 175,1550              |
|  | Valore affitto mensile   | € 145,9625              |                         |
|  | annualità ( x 12 mesi)   | € 1.751,5500            |                         |
| Dove sono stati indicati con:<br>I = imposte = IMU + TASI<br>Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;<br>S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.<br>Nello specifico avremo:  |  |                         |                         |
| Imposte  | I = imposte = IMU + TASI   |                         | € 847,9300              |
| 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'IMU.+TASI (6% del canone annuo d'affitto) |  |                         |                         |
| Quote  | Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto:<br>1,5% RL | 1,5%                    | € 26,2733               |
| Inesigibilità  | 1,5 RL   | 1,50%                   | € 26,2733               |
| Manutenzione + Ammortamento  | 7,5% RL  | 7,50%                   | € 131,3663              |
| Sommando le spese  |  |                         | € 1.031,8428            |
| R.N.   |  |                         | € 720,0000              |
| Spese  | 0  |                         | € 720,0000              |
| Va   | 2,07%  |                         | € 34.735,6233           |
| Valore medio compless. immob.  | $V_m = (V_s + V_a) / 2$  |                         | € 36.367,8117           |
| VALORE ESECUTATO   | 1/1 di (V <sub>m</sub> )   |                         | 36.367,8117 €           |



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% | € 5.455,17 |
| Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzi:   | 0%  | € 0,00     |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   |     | € 1.500,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  |     | € 0,00     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   |     | € 0,00     |
| Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:   |     | € 0,00     |
| Altre Spese: A.P.E. (attestato prestazione energetica)  |     | € 0,00     |

Prezzo a base d'asta del lotto.

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

**€ 29.412,64**

Diconsi euro ventinovemilaquattrocentododici/64

