

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. 66/2002

PROMOSSA DA

Avv. [REDACTED]

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa DOMENICA SPANO'

LOTTO 1

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA' FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE E MAGAZZINO SITO IN CASTROFILIPPO, VIA GARIBOLDI 34, 36, 38 E 40, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

C.E. DI CASTROFILIPPO FOG. 9 PARTICELLE (812 SUB 1/813 SUB 3), 812 SUB 2, 813 SUB 2, (812 SUB 3/813 SUB 4)

RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

L' ESPERTO STIMATORE



Licata 29/09/2018

Proc. Esec. 66/2002, G. E. D. M. SPANO', Esperto Stimatore: Arch. Andrea Marrali
N. 1527 dell'Ordine degli Architetti di Agrigento, N. 864 dell'Albo C.T.U. Tribunale di Agrigento
Via F.lli Bandiera 30, 92027 LICATA (AG) CcU. 320/8118987
pec: marrali.andrea@pec.it - e-mail: marrali.andrea@libero.it

SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE:.....	2
3. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	3
4. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	4
5. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:.....	4
6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:.....	4
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	4
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	6
9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	7
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	10
11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	13
12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:	14

RELAZIONE DI CONSULENZA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato adibito ad abitazione e magazzino sito in *Castrofilippo*, Via Garibaldi 34, 36, 38, e 40, piano terra, primo e secondo. C.E. Castrofilippo fog. 9 particelle (812 sub 1/813 sub 3), 812 sub 2, 813 sub 2, (812 sub 3/813 sub 4)

Al Catasto Edilizio del comune di *Castrofilippo*:

INTESTATI:

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DEL CLASSAMENTO			
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	812	1			A/4	3	4 vani	€ 154,94
	9	813	3						
Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 32 piano: T-1									

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DEL CLASSAMENTO			
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	812	2			C/2	1	26 mq	€ 14,77
Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 30 piano: T									

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DEL CLASSAMENTO			
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	813	2			C/2	1	18 mq	€ 10,23
Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 34 piano: T									

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DEL CLASSAMENTO			
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	812	3			F/3			
	9	813	4						
Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 32 piano: 2									

L'immobile ricade nel Comune di Castrolibero (AG), in via Garibaldi 34, 36, 38, e 40.



Figura 1 – Foto satellitare – google hearth



Figura 2 - Particolare della zona

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

3.1. Procedimento esecutivo:

trae origine da un credito di € 19.945,80, tanto veniva intimato in forza del titolo esecutivo costituito dalla cambiale del 13-07-2001 nei confronti dei debitori [REDACTED] e [REDACTED]

3.2. Cambiale:

del 13-07-2001 Filiale di Agrigento.

3.3. Garanzia

del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte.

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 27/05/2002 è stato depositato in Cancelleria il 05/06/2002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/06/2002 ai NN. 11600/10267.

3.6. Istanza di vendita:

del 29/08/2002 è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni il 24/09/2002.

3.7. Documentazione ipotecaria e catastale:

attestante le risultante della storia del dominio ventennale dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare del 03.09.2002.

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: centrale, provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Canicatti, Racalmuto, Favara, Naro.

5. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:

LIBERA.

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta utilizzato dagli esecutati.

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Classe energetica globale dell'edificio: Edificio di Classe: G - 190,59 kWh/m² anno
ID: 533492

Note: Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto il 28/09/2018, inviato in data 29/09/2018 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

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

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

7.2.1. Iscrizioni:

7.2.5. Iscrizione

Ipoteca giudiziale (Attiva) iscritta in data 11/10/2000 ai nn. 17626/1486 in dipendenza del decreto ingiuntivo del giorno 06/10/2000 in favore del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED]

importo: € 20.658,28

7.2.5. Iscrizione

Ipoteca giudiziale (Attiva) iscritta in data 10/01/2001 ai nn. 362/18 in dipendenza del decreto ingiuntivo del giorno 06/12/2000 in favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED]

importo: € 15.493,71

7.2.8. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 27/05/2002 trascritto il 26/06/2002 ai nn° 11600/10267 a favore della [REDACTED] corrente in [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che grava sugli immobili sottoposti 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:

- Fabbricato costruito prima del 1967, tranne per una porzione in sopraelevazione ed il sottotetto che è stato costruito successivamente (come si nota dalle caratteristiche costruttive) in assenza di concessione o licenza edilizia;

7.4. Conformità catastale: Nessuna difformità

Planimetrie catastali, dichiarazione prot. n. AG0072148 del 09/08/2018.

Note: La planimetrie depositate agli atti catastali risultano conformi alla planimetrie dell'immobile.

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

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	812	1			A/4	3	4 vani	€ 154,94

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

	9	813	3						
Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 32 piano: T-1									

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	812	2			C/2	1	26 mq	€ 14,77
Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 30 piano: T									

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	813	2			C/2	1	18 mq	€ 10,23
Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi 34 piano: T									

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DEL CLASSAMENTO				
n.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	9	812	3			F/3			
	9	813	4						
Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi 32 piano: 2									

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:

Per la particella 813

Note: pervenuto ai debitori con atto di compravendita del 18/11/1993 ai rogiti del notaio [redacted] atto trascritto il 19-12-1993 ai nn. [redacted] repertorio n. [redacted] da potere dei sigg. [redacted]

9.2. Precedenti proprietari:

Note: pervenuto alla sola [redacted] per titolo antecedente il 24-07-1957..

Per la particella 812

Note: pervenuto ai debitori con atto di compravendita del 18/11/1993 ai rogiti del notaio [redacted] atto trascritto il 19-12-1993 ai nn. [redacted] repertorio n. [redacted] da potere dei sign. [redacted]

9.3. Precedenti proprietari:

Esperto stimatore: Arch. Andrea Marrali

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

3	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/7
4	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/7
5	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/7
6	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/7
7	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/7
8	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/7

Note: pervenuto con denuncia di successione n. 116 volume 130 apertasi il 09-10-1904 in forza apertasi il 09-12-1968 in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

9.4. **Precedenti proprietari:**

Proprietari			
n.	Intestazione	Codice fiscale	quota
1	[redacted]	[redacted]	Piena proprietà 1/2

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE L'unità immobiliare è costituita da tre piani fuori terra così distribuiti: piano terra abitabile 80,70 mq; piano terra grezzo (magazzino) 25,20 mq; primo piano in regola 42,90 mq; primo piano abusivo 38,10 mq e sottotetto abusivo 105,90 mq. Il piano terra è composto con i seguenti ambienti: cucina, bagno, ripostiglio, locale di sgombero (comunicanti tra loro) e magazzino allo stato grezzo, oltre al vano scala, mentre al piano primo sono presenti, due camere da letto (di cui una abusiva) ed un wc con balconi che si affacciano su Via Garibaldi. Al secondo piano (sottotetto) vi è un unico vano allo stato grezzo. La copertura del fabbricato, è costituita da una copertura ad una falda in con struttura in legno. Dal sopralluogo effettuato in data 06-07-2018 il sottoscritto esperto ha effettuato un rilievo metrico e fotografico sia dall'interno che dall'esterno, Bisogna evidenziare, come mostrano le foto che il fabbricato presenta consistenti degradi ed alcuni lesioni.

Confini:

est	altra U.I.U.
sud	altra U.I.U.
ovest	Traversa di Via Garibaldi
nord	altra U.I.U.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di 3,20 mt per il piano terra, 2,80 mt per il piano primo e in media 2,40 mt per il sottotetto.

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato ricade - Zona B1 - Completamento dei tessuti esistenti, P.R. G. vigente del Comune di Castrolibero.

Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato risulta essere stato costruito prima del 1967. Il sottoscritto arch. Andrea Marrali esaminati gli elaborati grafici architettonici agli atti per verificare la conformità edilizio-urbanistico, ha riscontrato che a primo piano vi è un vano costruito successivamente, in assenza di licenza edilizia e per il quale è possibile chiedere la concessione edilizia in sanatoria dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 corredata dal deposito presso l'ufficio del Genio Civile di Agrigento dei calcoli strutturali, poiché ricade nella zona B1 del PRG del comune di Castrolibero. Anche il sottotetto risulta essere costruito successivamente al 1967, così come appurato dallo stesso nella situazione dei luoghi in sede di sopralluogo. Per sanare tale difformità è possibile presentare progetto di modifica al prospetto in sanatoria ordinaria.

Tali modifiche sono state eseguite senza alcun titolo autorizzativo. Si segnala che le predette variazioni in sopraelevazione del fabbricato, costituiscono una difformità edilizia da regolarizzare ai sensi della normativa edilizia vigente. I relativi costi ammontano a euro € 6.137,99 (comprensivi di sanzione, diritti di segreteria, costo di costruzione e compenso per progetto).

Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura delle): tipologia: muratura continue., materiale: pietrame e malta.

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 di pietrame calcareo e malta di gesso e tufo (sopraelevazione abusiva), condizioni: DISCRETE.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei muri portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 06/07/2018.

Solai (strutture dei) tipologia: Travi in acciaio a doppio T e tavelloni, condizioni: DISCRETE.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta dei solai portanti in sede di sopralluogo effettuato in data 06/07/2018.

Copertura (struttura della): tipologia: TETTO A FALDA, materiale: travi in legno uso trieste, tavolato e manto in eternit, condizioni: MODESTE.

Note: le informazioni si basano sulla visione diretta del tetto in sede di sopralluogo effettuato in data 06/07/2018.

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Scale (struttura delle): tipologia: A RAMPE in CLS armate, rifinitura: PIASTRELLE, ubicazione: INTERNA, servoscala: non presente, condizioni: DISCRETE
Note: Le informazioni si basano sulla visione diretta delle rampe delle scale in sede di sopralluogo effettuato in data 06/07/2018.

Balconi (struttura dei): tipologia: A SBALZO, materiale: Travi in acciaio a doppio T e tavelloni; rivestimenti: lastre di marmo, condizioni: DISCRETE.
Note: le informazioni si basano sulla visione dei balconi in sede di sopralluogo effettuato in data 06/07/2018.

Componenti edilizie:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: MODESTE.

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

Manto di copertura: materiale: eternit, coibentazione assente, condizioni: INSUFFICIENTI.

Pareti esterne: materiale: pietrame calcareo e malta di gesso, muratura in conci di tufo, coibentazione: assente, rivestimento: NESSUNO, condizioni: MODESTE.
Pavimentazione Interna: materiale: graniglia di marmo (PRIMO PIANO) e gres (PIANO TERRA), condizioni: MODESTE.

Portone di ingresso: tipologia: due ante a due battenti, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: SUFFICIENTE.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, non a norma, condizioni: INSUFFICIENTI.

Note: L'impianto non è dotato di certificazione.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: MODESTE.

Note: L'impianto non è dotato di certificazione.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.

Note: il fabbricato è posto in una zona dotata di condutture fognarie comunali.

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 Castrolibero,
- Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare - OMI: AGRIGENTO.

10.2. Criteri di Stima:

A) Metodo Sintetico - Comparativo - Parametrico "per punti"

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Metodo Parametrico "per punti di merito"

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

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 diminuendo 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 delle simili caratteristiche oscillante tra 160,00 e 270,00 €/mq considerate le caratteristiche modeste e insufficienti rifiniture interne ed esterne del fabbricato.

SI ADOTTA IL VALORE

€ 225,00

€/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
Ottimo	1,00	0,95
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
Caratteristiche ambientali estrinseche	Parametri	Coefficiente applicato
Ottimo	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	0,90
Zona tra periferia e centro	1,2	
Zona centrale	1,4	
Zona degradata	0,9	

Caratteristiche tipologiche	Parametri	Coefficiente applicato
Villa	2	0,80
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,8	

Caratteristiche di vetustà	Parametri	Coefficiente applicato
Fabbricato ≥ ad anni 6	1	0,70
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni		

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Anno di costruzione 1975	40	
Fabbricato \geq di 50 anni	0,7	
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,50
Caratteristiche tecniche funzionali	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,80
Buone	0,9	
Mediocri	0,8	
Scadenti	0,7	
Carat. di conservazione e manutenzione	Parametri	Coefficiente applicato
Ottime	1	0,90
Medie	0,95	
Scadenti	0,9	
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		0,72
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		0,90
COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO		0,50
COEFFICIENTE GLOBALE DELL' ABITAZIONE		0,72
Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo:		0,3275

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	
225,00	0,3275	€ 73,6873

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Norme tecniche ed
indici:

Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie residenziale (vani)	108,2000	100%	108,2000
Superficie non residenziale (balconi e sottotetto)	85,7400	25%	21,4350
Superficie commerciale	193,9400		129,6350

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	129,6350	€ 73,6873	€ 9.552,46
- Valore corpo:			€ 9.552,46
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:	1000/1000	in c.t.	€ 9.552,46
			€ 10.000,00

B) Metodo Analitico per Capitalizzazione dei Redditi;

Nell'applicare tale metodo occorre inizialmente determinare il reddito annuo lordo (R. L.) che si ricaverebbe dall'abitazione oggetto di stima. All'uopo lo scrivente ha provveduto a contattare le agenzie immobiliari del luogo che si interessano di affitti nella zona ove si trova l'abitazione pignorata, oltre le informazioni assunte presso l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle informazioni assunte si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra €/mq 1,40 e €/mq 2,00 mensili, pertanto si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione. Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo.

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

Sup. equivalente	Valore min. €/mq x mese	Valore min. €/mq x mese
------------------	----------------------------	----------------------------

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

960,0000		2,3	3,1
	in c.t.	2208,0000	2976,0000
	media	€ 2.592,0000	
	annualità (x 12 mesi)	€ 31.104,0000	

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

Dove sono stati indicati con:

I = imposte = IMU + TASI

Q = quote di sfitto, Inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

Imposte	I = imposte = IMU + TASI	6%	€ 1.866,2400
---------	--------------------------	----	--------------

Note: Poiché l'appartamento risulta abitato come residenza principale dal figlio dell'esecutato e dal suo nucleo familiare, concesso per comodato d'uso, non essendoci di conseguenza alcun contratto d'affitto, l'importo delle imposte è limitato all'incidenza dell'I.M.U.+TASI (6% del canone annuo d'affitto)

Quote	Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento, ovvero Sfitto: 1% RL	1%	€ 311,0400
Inesigibilità	0,50% RL	0,50%	€ 155,5200
Manutenzione + Ammortamento	3% RL	3%	€ 933,1200
Sommando le spese			€ 3.265,9200
R.N.			€ 27.838,0000
Spese	0		€ 27.838,0000
Va	3,93%		€ 708.454,2169
Vt	Vt = (Vs + Va) / 2		€ 560.727,1085

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

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 giudiziar	15%	84.109,07
---	-----	-----------

Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:	5%	28.036,36
---	----	-----------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		3.092,01
---	--	----------

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.:

€ 33.954,00

A questi si detraggono il costo del consolidamento strutturale per le lesioni che interessano il fabbricato in oggetto come la sarcitura di lesioni in muratura e il sistema di rinforzo per sollecitazioni a taglio e flessione di elementi in muratura fornito e posto in opera.

A tal fine sono stati utilizzati le analisi dei prezzi ed i valori espressi da pubblicazioni specializzate del settore debitamente aggiornati e comparati all'intervento di trasformazione in commerciale da effettuarsi sul fabbricato in oggetto. Si è individuato il

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

costo per i lavori di consolidamento strutturale mediante confronto diretto con interventi simili, esprimendo il costo in €/mq di superficie lorda. Da indagini assunte presso imprese del settore, si ritiene congruo assumere un costo unitario dei lavori pari a € /mq 600,00 al ml per lesione, da cui si ottiene : €/mq. 600,00 x mq. 16,00 = € 9.600,00

VALORE FINALE: € 33.954,00 - € 9.600,00 = € 24.354,00

**Pertanto si assegna all'immobile costituito da piano terra,
primo piano e sottotetto il valore di € 24.354,00.**

CALCOLO DELLA SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/2001

Vano posto al primo piano e sottotetto sito a Castrofilippo in Via Garibaldi 36

PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 206,58
PAGAMENTO AMMENDA	€ 516,00
DUE MARCHE DA € 16,00	€ 32,00
<u>PAGAMENTO DEL DOPPIO COSTO DI COSTRUZIONE</u> €/mq 237,33 (al netto escluso superficie dei muri) 2 x € 237,33 x mq 31,33 (vano 1° piano) + mq 77,38 (sottotetto) = 2 x € 237,33 x 108,71= € 51.600,29 Calcolo dell'onere 5% su € 51.600,29=	€ 2.580,01
<u>PAGAMENTO DEL DOPPIO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</u> Aliquota corrispondente alla zona di PRG in cui è ubicato l'immobile zona B1 € 8,49 Volume dell'edificio (mq 31,33 x h 2,80)+(mq 77,38x h 1,00 escluso volume tecnico)= mc 87,72+ mc 77,38= mc 165,10 2 x € 8,49 x mc 165,10=	€ 2.803,40
<u>SOMMA TOTALE</u>	€ 6.137,99

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Allegato 1 INDIVIDUAZIONE RESIDENZE

Comune di [redacted] - Servizi Demografici
1.1 - certificato di residenza di [redacted] del 28/05/2018;

Allegato 2 COMUNICAZIONI DI SOPRALLUOGO

2.1.1 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a [redacted]
2.1.2 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a [redacted]
2.1.3 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a [redacted]
2.1.4 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a [redacted]
2.1.5 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a [redacted]
2.1.5 - Comunicazione sopralluogo del 12/06/2018, inviata a [redacted]

Allegato 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO

3.1 - Verbale di sopralluogo del 12/06/2018;

Allegato 4 TITOLI DI PROPRIETA'

4.1 - atto di compravendita del 18/11/1993 ai rogiti del notaio [redacted] atto trascritto il 19-12-1993 al nn. [redacted]
repertorio n. [redacted]

Allegato 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

5.1 - Richiesta Dirigente U. T.C. di Castrolibero (AG) del 18/05/2018;
5.2 - Ricevuta pec del 18.05.2018;
5.3 - Richiesta e risposta Dirigente U. T.C. di Castrolibero (AG) del 30/07/2018.

Allegato 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

6.1 - Estratto di mappa catastale Prol. n. T24345 del 09/07/2018 ;
6.3 - Visure catastali Prol. n. T166869; T177119; T178890 del 18/05/2018;

Allegato 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

7.1 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7.2 pec del 29/09/2018 da :Portale Energia Sicilia - avvenuta conclusione caricamento APE, ID 533492.

Allegato 8 ELABORATI GRAFICI

8.1 Planimetria piano terra, scala 1:100,
8.2 Planimetria piano primo, scala 1:100 ;
8.3- Planimetria piano sottotetto, scala 1:100;

Allegato 9 RILIEVO FOTOGRAFICO

FOTO 1 - Veduta dell'edificio sito in Via Garibaldi 30° Castrolibero;
FOTO 2 - Veduta dell'ingresso a piano terra;
FOTO 3 - Vista del prospetto ovest;
FOTO 4 - Vista del prospetto ovest;
FOTO 5 - Veduta del prospetto ovest (particolare infissi)
Foto Interne:
FOTO 6 - Veduta del piano terra (cucina)
FOTO 7 - Veduta dei servizi igienici presenti a piano terra
FOTO 8 - Veduta degli ambienti del piano terra (ripostiglio)
FOTO 9 - Particolare del wc a piano terra
FOTO 10 - Veduta del locale sgombero a piano terra
FOTO 11 - Veduta del wc nel locale sgombero a piano terra
FOTO 12 - Veduta del magazzino a piano terra con particolare del solaio
FOTO 13 - Veduta del magazzino a piano terra
FOTO 14 - Veduta del vano scala
FOTO 15 - Veduta della camera da letto 1 a primo piano
FOTO 16 - Particolare del wc a primo piano
FOTO 17 - Veduta della scala che porta al sottotetto (nello sfondo il wc)
FOTO 18 - Particolare del balcone a primo piano
FOTO 19 - Veduta della camera da letto 2 a primo piano

LOTTO 1 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

FOTO 20 - Veduta del sottotetto
FOTO 21 - Veduta del sottotetto
FOTO 22 - Veduta del sottotetto
FOTO 23 - Veduta del sottotetto
FOTO 24 - Veduta del sottotetto