

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 9/2021

**GIUDICE:** Dott.ssa Domenica Spanò

## PERIZIA DI STIMA C.T.U.

*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati*

## LOTTO 1

**Tecnico Incaricato:**

**Arch. Celeste Simone**

Via Cesare Pavese, 13 – 92026 Favara (AG)

Cell. 320 0528072 – tel. 0922824215

Email: arch.celestesimone@libero.it

Pec: arch.celestesimone@archiworldpec.it

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**

**Del Tribunale di Agrigento**

*Ufficio Esecuzioni immobiliari*

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 9/2021 R.G.E.**

**PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente)**

BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano nella Piazza F. Meda n. 4, c.f. 09722490969, P.I. 10537050964, in persona del suo procuratore speciale Dott. Edoardo Lombella, nato a Milano il 17/12/1983, rappresentato dalla CF LIBERTY SERVICING SPA, con sede in Roma, Via Piemonte n. 38, capitale sociale € 150.000,00 i.v., appartenente al “Gruppo IVA Credito fondiario” n. 15430061000, numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Roma 10581450961, REA RM-1581658, soggetto all'attività di direzione e coordinamento di Credito Fondiario SPA, in forza di procura speciale del 21/06/2019, n. 15052 Rep. in Notar Carlo Marchetti di Milano il 20 luglio 1962, codice fiscale RCNMRA62L60F205X, giusta procura conferita a rogito Notar Sandra De Franchis di Roma del 15/07/2019, rep. 11905, elettivamente domiciliato in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n. 56, presso lo studio dell'avv. Tito Monterosso (c.f. MNTTTI60P05C351D), che lo rappresenta e difende, dichiarando in atto di pignoramento di voler ricevere comunicazioni al fax 095/532722 o all'indirizzo di posta elettronica certificata: [tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it)

**CONTROPARTE – (Debitore):**

[REDACTED]

## **PREMESSA**

La sottoscritta arch. Simone Celeste nata ad Agrigento il 30/11/1991 e residente a Favara (AG) in via Cesare Pavese n.13, con C.F. SMNCST91S70A089T, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con n. 1947, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento, il giorno 02/12/2021 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Domenica Spanò per il proc. con R.G. n. 9/2021.

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 10/11/2021 la sottoscritta C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

Ricevuto ed accettato l'incarico della Dott.ssa Domenica Spanò, la sottoscritta CTU, previa comunicazione alle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 14/01/2022. Dalle verifiche effettuate al fascicolo telematico è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale risalente fino ad un atto di acquisto trascritto anteriormente rispetto al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. In essa i dati catastali attuali e storici sono corretti rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento e, da quest'ultimo, non sono state rinvenute altre trascrizioni. Il creditore procedente non ha eseguito la notifica del pignoramento agli altri creditori ipotecari. Non ha provveduto, altresì, al deposito dell'estratto catastale attuale e storico che la sottoscritta ha acquisito autonomamente presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO\_1). Quest'ultima ha richiesto copia del certificato di stato civile degli esecutati e dell'estratto del certificato di matrimonio, rilasciati dal Comune di Campobello di Licata (ALLEGATO\_3). Da quest'ultimo è emerso che gli esecutati sono sposati in regime comunione legale dei beni e che, con atto del 11/02/2008 a rogito del notaio A. Bartoli, gli sposi hanno adottato il regime di separazione dei beni. Sono stati, altresì, richiesti agli uffici del Comune di Campobello di Licata i certificati di residenza degli esecutati e lo stato di famiglia storico per verificare la correttezza della notifica dell'atto di pignoramento (ALLEGATO\_3).

Terminati i controlli preliminari, il CTU ha prodotto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dal G.E. con nomina del 09/11/2021.

### ***QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.***

Il lotto comprende un fabbricato composto da piano terra e primo piano allo stato grezzo, circondato da un appezzamento di terreno agricolo di 3932 mq siti in Campobello di Licata, nella contrada Garcitella. Le proprietà che compongono il lotto coincidono con gli immobili 1) e 2) identificati nell'atto di pignoramento, in titolarità degli esecutati in forza all'atto di divisione a rogito del notaio Trento Paolo del 23/12/2003 con rep.n. 8341. Il fabbricato è identificato al NCEU con foglio 5 part. 556 e si presenta allo stato grezzo, mentre il terreno è identificato al NCT con foglio 5 part. 555. Al lotto si accede da un cancello posto nella strada provinciale 12, e confina a nord con appezzamenti di terreni identificati al NCEU con foglio 5 e part. 607 e 646, ad est con la part. 572 mentre a sud con la part. 553.



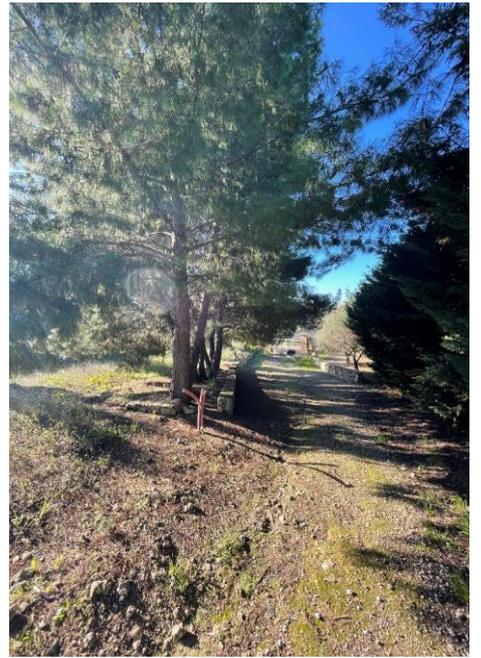
Ortofoto dell'area ove risiedono gli immobili pignorati

**QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

Il lotto pignorato è composto da un appezzamento di terreno agricolo che circonda un fabbricato costituito da piano terra ed un sottotetto prevalentemente non abitabile. Il piano terra si presenta allo stato grezzo ed è composto da due vani, di cui uno destinato al deposito di attrezzi agricoli, ed un wc, per un totale di circa 130 mq. Una scala interna da accesso al sottotetto, anch'esso diviso in più vani ed allo stato grezzo. Quest'ultimo risulta abitabile per circa 20 mq, mentre il resto della superficie non è abitabile poiché ha un'altezza media di circa 1,80 m. In prossimità del fabbricato è presente anche una tettoia in legno con pilastri in pietra di circa 98 mq. Il bene pignorato ha una struttura intelaiata in c.a., con solai in latero-cemento e tamponature in laterizi forati. La copertura a falde è realizzata in legno, mancano sia gli infissi interni che gli infissi esterni. I beni pignorati si trovano nel comune di Campobello di Licata e precisamente in c.da Garcitella, una zona periferica e prevalentemente agricola, ed hanno accesso dalla SP 12. L'immobile è ancora in costruzione pertanto non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

In riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, la superficie commerciale del fabbricato risulta essere 295 mq, così distinta:

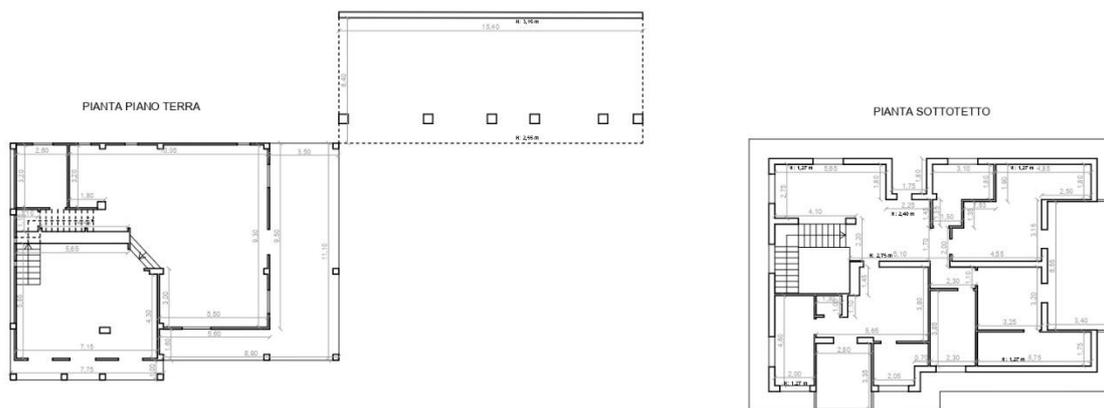
VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico piano terra	100% di 136 mq	136 mq
Sottotetto	75% hm 2,40 di 20mq 35% hm 1,50 di 128 mq	60 mq
Verande piano terra	60% di 55 mq	33 mq
Balcone/terrazza scoperta piano primo	25% fino a 25mq, poi 10% di 12 mq	7 mq
Tettoia/veranda esterna	60% di 98 mq	59 mq
Totale		295 mq



*Foto del lotto pignorato.*



*Foto del lotto pignorato.*



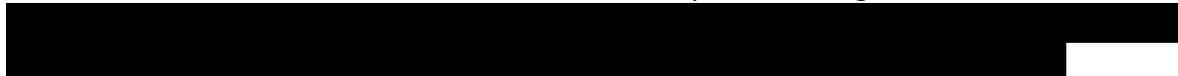
Piante del fabbricato pignorato.

**QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

La sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure catastali dei beni pignorati (Allegato\_1), dai quali si evince che:

- Il terreno agricolo (immobile n. 1 dell'atto di pignoramento) è identificato al NCT con foglio 5, part. 555 – seminativo di classe 3 - Redditi: domenicale €12,18, agrario €4,06 – superf. 3932 mq;
- Il fabbricato in corso di costruzione composto da un piano terra ed un sottotetto (immobile n.2 dell'atto di pignoramento) è identificato al NCEU con foglio 5, particella 556 - categoria F/3;

Gli intestati catastali di entrambi i beni risultano essere, per 1/2 in regime di comunione dei beni:



Per i cespiti pignorati sono state acquisite telematicamente anche le visure storiche (ALLEGATO\_1), nelle quali si evince che:

- l'immobile in corso di costruzione corrisponde al catasto terreni alla particella 556 del foglio 5 del Comune di Campobello;
- Le particelle 556 e 555 del foglio 5, derivano entrambe dalla part. 506 introdotte con il tipo mappale presentato in data 10/07/2006 prat. n. AG0100700;
- Il terreno con foglio 5 part. 506, deriva dalla part. 5 del foglio 5, frazionata il 01/12/2003 prat. n. AG0283746;
- Che il terreno con foglio 5 part. 5 non aveva subito ulteriori variazioni dall'impianto meccanografico del 21/07/1984;
- L'immobile con foglio 5, part. 556 è stato costituito al catasto fabbricati in data 18/02/2008 con prat. n. AG0052000, ed in data 04/10/2012 con prat. n. AG0250359 è stato confermato lo stato attuale dell'unità con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 246259 del 28/09/2012.

Per l'immobile in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale, ma non obbligatoria per la categoria F/3; mentre è stato presentato l'elaborato planimetrico risultante invece obbligatorio.

I beni pignorati corrispondono catastalmente a quanto descritto nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e derivano a quanto presente nell'atto di proprietà dei beni.

**QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

Il lotto, non è occupato né dagli esecutati né da terzi.

**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

LOTTO 1: piena proprietà di un immobile in corso di costruzione ed un terreno agricolo, ubicati in Campobello di Licata (AG) – Contrada Garcitella. L'edificio, oggi allo stato grezzo, è composto da un piano terra ed un sottotetto prevalentemente non abitabile; identificato al NCEU con foglio 5, part. 556 del comune di Campobello di Licata, categoria F/3. Esso è stato costruito all'interno di un terreno agricolo di mq 3932, identificato al NCT con foglio 5, part. 555; facente parte anch'esso del presente lotto. Il terreno confina con altri appezzamenti di terreni e precisamente: a nord con le part. 607 e 646 del foglio 5 del comune di Campobello di Licata, ad est con la part. 572, a sud con la part. 553. Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 5797 del 28/09/2004 e non risulta conforme al progetto presentato. Detta Concessione Edilizia risulta oggi decaduta, pertanto per il completamento dell'edificio sarà necessario presentare presso l'U.T.C. le nuove istanze per i lavori non eseguiti. Il lotto ricade nella zona "E" del P.R.G. vigente. **PREZZO BASE € 157.000€**

**QUESITO N. 6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

Il lotto appartiene, per ½ in comunione legale dei beni, ai sig.ri [REDACTED], per aver costruito il fabbricato e averne acquistato il terreno (allora identificato al NCT di Campobello di Licata con foglio 5 part. 506, da cui derivano le attuali particelle 555 e 556) con atto di divisione a rogito del Notaio Trento Paolo da Campobello di Licata (AG) in data 23/12/2003 rep. 8341, trascritto il 21/01/2004 ai nn. 1433/1138 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Gli stessi avevano precedentemente acquistato un unico appezzamento di terreno (identificato al NCT di Campobello di Licata con foglio 5 part. 5) mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Trento Paolo da Campobello di Licata (AG) in data 28/10/2003 rep. n. 7615 e trascritto il 03/11/2003 ai nn. 21039/18254 da potere [REDACTED], successivamente frazionato (da cui sono state originate le part. 506, 507, 508 e 509) e diviso secondo l'atto di divisione sopra detto. Il terreno identificato con foglio 5 part. 5 era stato acquistato per la piena proprietà da [REDACTED] mediante atto di divisione ai rogiti del notaio Lo Leggio da Campobello di Licata in data 31/10/1964 rep. n. 19188 e trascritto in data 16/11/1964 al n. 21179 da potere [REDACTED]



Foglio di mappa catastale del lotto pignorato.

**QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.**

Per gli immobili pignorati sono state richieste le ispezioni ipotecarie presso il portale SISTER dell’Agenzia delle Entrate (ALLEGATO\_1), dalle quali è emerso che, oltre all’iscrizione dell’ipoteca e la trascrizione del pignoramento della presente procedura, gravano:

- Iscrizione dell’ipoteca Legale del 15/02/2011 - R.P. 457 /R.G. 3485, derivante da ipoteca ai sensi dell’art.77 del D.P.R. 602/73, a favore SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE contro [REDACTED]
- Iscrizione dell’ipoteca Giudiziale del 15/02/2011 - R.P. 457 /R.G. 3485, derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di [REDACTED] nato il 17/10/1962 contro [REDACTED]

L’atto di pignoramento della presente procedura non è stato notificato ai creditori ipotecari sopradetti.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire le ispezioni telematiche anche sugli esecutati, dai quali è emerso che sull’esecutato [REDACTED] gravano altresì:

- Trascrizione contro del 30/09/2016 - R.P. 13653 /R.G. 15837, di Verbale di Pignoramento immobili derivante da ipoteca ai sensi dell’art.77 del D.P.R. 602/73, a favore SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE contro [REDACTED] su altri immobili non presenti nella procedura.

Sugli immobili pignorati non vi è pendenza di procedimenti giudiziari civili, provvedimenti giudiziari di assegnazioni al coniuge, vincoli storico-artistici, regolamenti condominiali o atti di servitù.

Nel corso della procedura verranno cancellati e/o regolarizzati:

- Ipoteca volontaria del 07/06/2005 – R.P. 3091/R.G. 13145 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Lodi SCRL contro [REDACTED]
- Trascrizione contro del 15/02/2021 - R.P. 2275 /R.G. 2535, di Verbale di Pignoramento immobili eseguito dall’uff. giudiz. Del Tribunale di Agrigento con rep. n. 39 del 08/01/2021, a favore di BANCO BPM SPA contro [REDACTED]
- Difformità urbanistico-edilizie, aventi complessivamente il costo di € 20.300,00 che verrà detratto dal prezzo base d’asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

**QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

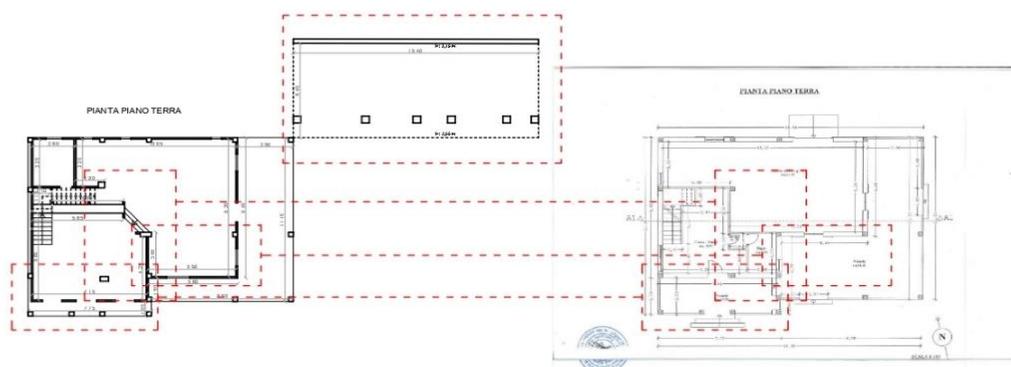
Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano censo livello o uso civico.

**QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

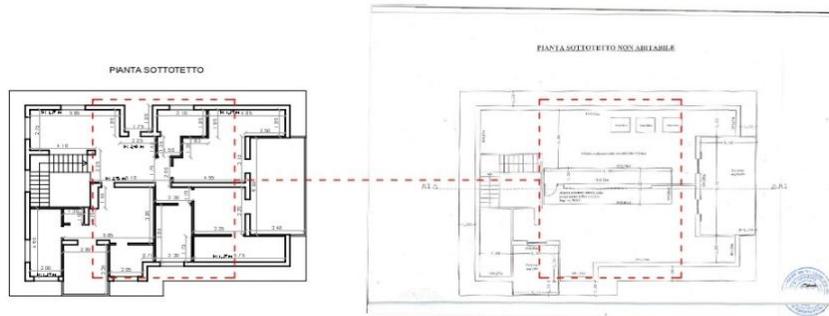
Le proprietà non ricadono in zona demaniale, così come specificato dal responsabile dell'Agenzia de Demanio della Direzione Regionale Sicilia (ALLEGATO\_7).

**QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;**

Il fabbricato rurale presente in C.da Garcitella identificato al NCEU con foglio 5, part. 556, è stato costruito con Concessione Edilizia n. 5797 del 27/09/2004. Quest'ultima è stata rilasciata a condizione che l'immobile venisse finito e reso abitabile entro tre anni dalla data di rilascio. Il 22 dicembre 2006 è stata depositata la relazione a struttura ultimata, ma il fabbricato manca ancora oggi di tutte le finiture che lo renderebbero abitabile. Per tali ragioni, la Concessione rilasciata dal Comune risulta decaduta. Per il completamento dell'edificio è necessario presentare una nuova S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la parte non completata, nonché il pagamento della sanzione per non aver completato l'opera entro i tempi stabiliti, nella misura pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte non ultimata. Inoltre, durante il sopralluogo la sottoscritta ha verificato che, sia la disposizione interna, sia la volumetria del fabbricato, sono diverse rispetto al progetto presentato ed è stata realizzata abusivamente una tettoia in prossimità del fabbricato. La realizzazione della tettoia e della volumetria eccedente nel fabbricato non sono sanabili, pertanto, è necessario il ripristino della sola parte abusiva. A tal proposito la sottoscritta ha computato i lavori necessari per rendere l'edificio conforme al progetto presentato, da cui risulta che sono necessari circa € 7.500, calcolati secondo il Prezzario DEI. Per il completamento dei lavori e la regolarizzazione dei lavori sanabili sarà necessario, invece, presentare presso l'U.T.C. di Campobello di Licata una nuova S.C.I.A., pagare le sanzioni previste, ed ottenere tutti i certificati per la presentazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità. La sottoscritta ha previsto un totale di circa € 12.800 comprensivi dei permessi da ottenere, dei versamenti dovuti, della sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e dell'elaborazione e presentazione della documentazione da parte di un tecnico abilitato. Secondo quanto dichiarato dell'U.T.C. di Campobello di Licata, per l'immobile non risultano istanze presentate successivamente e procedimenti di qualsiasi natura o genere riguardante l'immobile in esame. Il lotto pignorato ricade in zona "E" – Verde Agricolo del vigente P.R.G. comunale.



*Pianta piano terra: a sinistra pianta allo stato reale, a destra pianta del progetto presentato all'U.T.C..*



*Pianta piano primo: a sinistra pianta allo stato reale, a destra pianta del progetto presentato all'U.T.C..*

**QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il lotto non ha spese fisse di gestione e/o manutenzione.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

VALUTAZIONE DEL LOTTO

PREMESSA

Le proprietà pignorate sorgono in una zona periferica del Comune di Campobello di Licata, prevalentemente agricola in cui vi è la presenza anche di villette ad uso residenziale. Nella zona non sono presenti servizi di prima necessità ma risulta ben collegata con il centro della città e con i comuni vicini, grazie alla strada provinciale da cui ha accesso.

Il comune di Campobello di Licata è estremamente articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari. Ogni singola zona è sostanzialmente ben identificata dalle tipologie di immobili che la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Dai dati OMI si individuano 4 zone per il comune di Campobello di Licata. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona R1, ovvero la zona rurale a ridosso del centro urbano, dove la tipologia di immobili prevalente è di tipo agricolo.

CRITERIO DI STIMA

Il lotto è composto da un fabbricato in corso di costruzione e da un appezzamento di terreno agricolo. In riferimento all'immobile, presentandosi allo stato grezzo, la sottoscritta procederà dapprima utilizzando il metodo comparativo ricercando immobili che hanno le stesse caratteristiche nella stessa zona, ed al valore trovato si applicheranno dei coefficienti di deprezzamento funzionale per mancato completamento dell'opera, che permetteranno di trovare il valore di mercato dell'immobile nello stato in cui oggi si trova.

Analizzando la situazione del mercato immobiliare nel comune di Campobello di Licata mediante i portali immobiliare.it e portale vendite pubbliche, si è dedotto che il valore di mercato per gli immobili con le stesse caratteristiche presenti nella stessa zona, è pari a 933,94 €/mq.

Pertanto, moltiplicando tale valore alla superficie commerciale precedentemente calcolata si otterrà il valore di mercato dell'immobile se fosse finito:

$$933,94 \text{ €/mq} \times 295 \text{ mq} = 275.512,30 \text{ €}$$

Al valore sopra trovato si applicheranno i coefficienti di deprezzamento funzionale per mancato completamento dell'opera, tabellati secondo il livello e i lavori da eseguire in un immobile.

Verificato lo stato attuale in cui si trova l'immobile, i coefficienti da tenere in considerazione sono:

CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIVELLO SIGNORILE
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	<b>0,960</b>	0,955
Pavimenti	0,940	<b>0,915</b>	0,890
Rivestimenti	0,980	<b>0,975</b>	0,970
Tinteggiature	0,960	<b>0,950</b>	0,940
Infissi e porte	0,930	<b>0,910</b>	0,890
Impianto elettrico tuberia	0,990	<b>0,990</b>	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	<b>0,985</b>	0,980
Impianto idro-sanitario	0,985	<b>0,980</b>	0,975
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	<b>0,980</b>	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	<b>0,970</b>	0,970

Ipotizzando un livello di finitura medio, i coefficienti vengono moltiplicati al valore di mercato precedentemente trovato:

$$275.512,30 \times 0,960 \times 0,915 \times 0,975 \times 0,950 \times 0,910 \times 0,990 \times 0,985 \times 0,980 \times 0,980 \times 0,970 = 185.309,74 \text{ €}$$

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova al momento del sopralluogo è pari a **€ 185.309,74**.

A questo valore si deve aggiungere il valore del terreno agricolo, anch'esso presente nel lotto pignorato. Valutate le potenzialità intrinseche ed estrinseche del lotto, si ritiene che la via più perseguibile per procedere alla stima sia quella del metodo sintetico comparativo. La sottoscritta ha adottato come parametro tecnico quello della superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con l'ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali. L'indagine di mercato svolta presso il portale vendite pubbliche, idealista.it e agenzie immobiliari private, ha consentito di individuare, per i lotti di terreno analoghi a quelli in oggetto di stima, un valore che oscilla all'interno del seguente intervallo: 1,60 €/mq – 4,40 €/mq.

La sottoscritta, considerando le caratteristiche del lotto, ha scelto di utilizzare un valore unitario medio pari a 3,00 €/mq. Pertanto, si calcola il valore del terreno:

Sup. catastale mq	Valuta	Valore unitario al mq	Valore Totale
3932	Euro	3,00	11.796,00

Il valore di mercato del lotto è dato dalla somma del valore del fabbricato e del valore del terreno agricolo:

$$\text{€ } 185.309,74 + \text{€ } 11.796,00 = \text{€ } 197.105,74$$

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c., per assenza di vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

**€ 19.710,57**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 20.300,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 157.095,17**

**Valore stimato (cifra tonda) € 157.000,00€**

***QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.***

I cespiti ignorati sono della sola proprietà degli esecutati, pertanto non vi è la presenza di quote indivise.

## **ELENCO ALLEGATI**

Allegato\_1: Documenti catastali;

Allegato\_2: Titoli di proprietà;

Allegato\_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Campobello di Licata;

Allegato\_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e ricevute raccomandate;

Allegato\_5: Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato\_6: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato\_7: Documentazione Agenzia del Demanio;

Allegato\_8: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 14 pagine più allegati, oltre ad essere inviata tramite E-mail agli esecutati (così come da loro richiesto) ed a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 24/08/2022

**Il C.T.U.**

**Arch. Celeste Simone**