

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.n. 117/2022

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'III.mo Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Agrigento
Ufficio Esecuzioni immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 117/2022 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente)

omissis P. iva omissis. Oggi omissis., con sede legale in omissis. via omissis., nella persona del legale rappresentante pro tempore D.ssa omissis., nata a omissis. il omissis., difesa e rappresentata dall'avv. Flora Savastano e Nicola Galeano, con studio in Milano, via Ruggero di Lauria n. 4; pec: nicola.galeano@milano.pecavvocati.it e flora.savastano@milano.pec.avvocati.it.

CONTROPARTE – (Debitore):

omissis., nato a omissis. il omissis., C.F. omissis., residente in omissis. (AG) via omissis.; titolare della ditta omissis.con sede in omissis.in omissis. n. omissis., P.IVA omissis.



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 con n. 964, il giorno 31/05/2023 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. 117/2022.

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 01/06/2023 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 l'immobile pignorato del presente LOTTO 1 in data 04/07/2023. Dalle verifiche effettuate al fascicolo telematico è emerso che, per lo stesso, il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R.I.I. risalenti fino ad un atto di acquisto trascritto anteriormente rispetto al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. In essi i dati catastali attuali sono corretti rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento, ma risultano incomplete le visure catastali depositate. Queste sono state integrate dalla sottoscritta in quanto l'immobile è comunque chiaramente identificato. Oltre a questi non sono state rinvenute altre trascrizioni.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e storico che la sottoscritta ha acquisito autonomamente presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO_1). Terminati i controlli preliminari, il CTU ha prodotto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dal G.E. con nomina del 31/05/2023.

LOTTO 1

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

Il LOTTO 1 è composto dalla piena proprietà di un fabbricato sito nel comune di Santa Elisabetta (AG), in Via Umberto I n. 100. Le proprietà corrispondono agli immobili n. 3 e n. 4 dell'atto di pignoramento e costituiscono un intero fabbricato a tre livelli fuori terra. Il cespite pignorato risulta, allo stato di fatto, unito ad altra proprietà (non facente parte del presente pignoramento) sia al piano terra che al piano primo. Al piano terra l'accesso autonomo è possibile tramite ingresso in via Umberto I n. 100, mentre al piano primo l'accesso avviene tramite una scala posta nell'altra proprietà non pignorata. Dal piano primo al piano secondo è possibile accedere attraverso una scala autonoma. Il fabbricato confina a nord con part. 1462, a sud con via Umberto I, ad ovest con part. 766. I beni oggetto del presente lotto sono identificati al nuovo catasto urbano con foglio 12, part. 767, sub. 1 e sub. 2; ed appartengono al sig. omissis per averlo acquistato ai rogiti del notaio Vincenzo Scaduto in data 02/10/2003 rep. 1703 da potere di omissis nato a omissis il omissis.e omissis nata a omissis il omissis. e, contestualmente, per averlo ereditato tramite Testamento Olografo del sig. omissis con Verbale di deposito e pubblicazione del 10/04/2003 rep. n. 13710 stipulato dal notaio Giuseppe Fanara.





Ortofoto dell'area ove risiede il bene pignorato

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

Oggetto del presente Lotto 1 è un fabbricato sito in Santa Elisabetta (AG) nella via Umberto I n. 100, composto da tre elevazioni fuori terra. Il piano terra ed il piano primo sono, allo stato di fatto, uniti con altre proprietà non oggetto di pignoramento e l'accesso al piano primo avviene esclusivamente da quest'ultima. Il piano terra risulta, invece, avere accesso dall'ingresso al civico 100; mentre dal piano primo al piano secondo è possibile accedere tramite scala ad unica rampa posta nella proprietà.



Foto esterna del lotto pignorato.



Il piano terra, identificato al NCEU con foglio 12, part. 767, sub. 1; costituisce parte di un bar di proprietà dell'esecutato. Esso risulta ben rifinito, costituito da un vano ed un bagno per disabili, con pavimentazione in gres e pareti in gesso e pittura lavabile; ad eccezione del servizio igienico che risulta piastrellato fino all'altezza di 2,20 m. Il primo piano è costituito da un vano, un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico posizionato nel pianerottolo della scala che permette l'accesso al piano superiore. Esso presenta pavimentazione in gres, pareti in parte rifinite in gesso scagliola ed in parte allo stato grezzo ed infissi esterni in legno. Il primo piano non versa in buone condizioni poiché in esso sono presenti diverse lesioni, anche di natura statica. Il secondo ed ultimo piano è costituito da un unico vano allo stato grezzo, con copertura inclinata ad un'unica falda, in discrete condizioni e di remota costruzione.

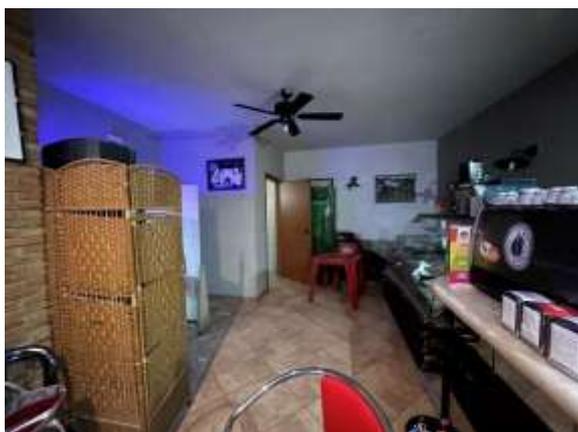


Foto piano terra lotto pignorato.





Foto piano primo lotto pignorato.



Foto piano secondo lotto pignorato.

Nel fabbricato oggetto di pignoramento non vi sono impianti di raffrescamento né di riscaldamento. La proprietà non è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica e, viste le attuali destinazioni d'uso e gli abusi presenti, non può essere prodotto dalla sottoscritta.

In riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, la superficie commerciale del fabbricato risulta essere 94,77 mq, così distinta:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico piano terra	100% di 31,10 mq	31,10 mq



Blocco unico piano primo	100% di 31,00 mq	31,00 mq
Blocco unico piano secondo	100% di 31,00 mq	31,00 mq
Balcone/terrazza scoperta	25% di 6,70 mq	1,67 mq
Totale		94,77 mq



Pianta del fabbricato pignorato.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

La sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure catastali storiche, dell'intero immobile (Allegato_1), dalle quali si evince che:

1. L'unità abitativa costituente il piano terra: è identificata al NCEU con foglio 12, particella 767 sub. 1 - categoria A/4 – classe 1 – consistenza 1,5 vani - rendita euro 30,99.

- L'intestato dell'immobile è il sig. omissis., nato a omissis. (AG) il omissis., CF omissis. per l'intera quota;
- Il 28/10/2016 l'immobile ha subito una variazione degli identificativi catastali per allineamento delle mappe in seguito all'attuazione della L.R. del 28/01/1955, durante la quale sono stati aggiornati: classamento, superficie, indirizzo e l'immobile è stato identificato con foglio 12 derivante da foglio 21;

La sottoscritta ha, pertanto, acquisito anche la visura storica dell'immobile soppresso con foglio 21 part. 767 sub. 1, dal quale deriva l'attuale immobile pignorato, non prodotta dalla parte creditrice. Da questa si evince che:

- Il fabbricato è passato all'impianto meccanografico in data 30/06/1987 avente foglio 21 e part. 767, allora intestato a "ommissis.";
- Il 06/05/1991 ha subito una variazione nella qualità e nel classamento con l'introduzione del sub. 1, passando dalla categoria A/6 all'attuale categoria A/4;
- Il 26/05/1992 l'immobile è passato a omissis e omissis per atto di vendita con rep. 39325 ai rogiti del notaio Saieva;
- Il 02/10/2003 l'immobile è passato a omissis per atto di vendita con rep. 1703 ai rogiti del notaio Scaduto Vincenzo;
- Il 09/11/2015 è stata pubblicata la superficie di impianto secondo la planimetria presentata il 06/05/1991.

2. L'unità abitativa costituente il piano primo e secondo: è identificata al NCEU con foglio 12, particella 767 sub. 2 - categoria A/4 – classe 2 – consistenza 2,5 vani - rendita euro 60,68.



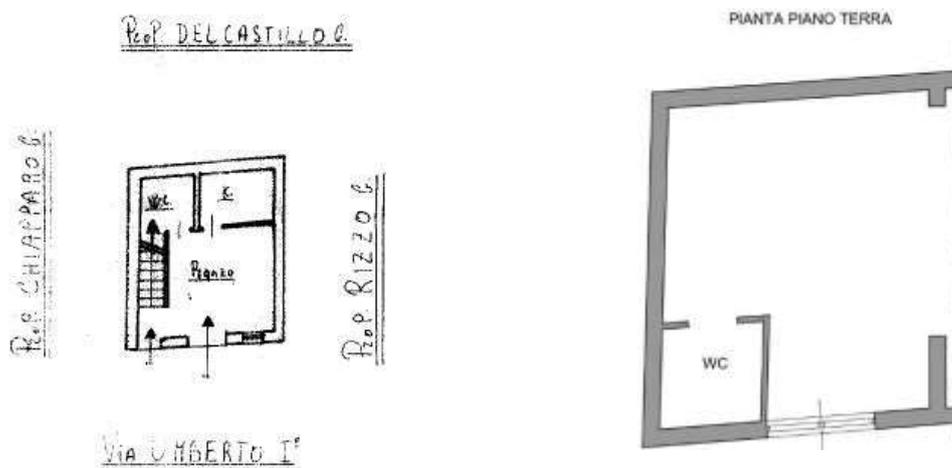
- L'intestato dell'immobile è il sig. omissis , nato a omissis (AG) il omissis., CF omissis., per l'intera quota;
- Il 28/10/2016 l'immobile ha subito una variazione degli identificativi catastali per allineamento delle mappe in seguito all'attuazione della L.R. del 28/01/1955, durante la quale sono stati aggiornati: classamento, superficie, indirizzo e l'immobile è stato identificato con foglio 12 derivante da foglio 21;
- Il 28/10/2016 è stata pubblicata la superficie di impianto secondo la planimetria presentata il 20/03/1991.

La sottoscritta ha, pertanto, acquisito anche la visura storica dell'immobile soppresso con foglio 21 part. 767 sub. 2, dal quale deriva l'attuale immobile pignorato, non prodotta dalla parte creditrice. Da questa si evince che:

- Il fabbricato è stato costituito in data 20/03/1991, allora intestato a "omissis.";
- Il 01/01/1992 ha subito una variazione del quadro tariffario;
- Il 26/05/1992 l'immobile è passato a omissis e omissis per atto di vendita con rep. 39325 ai rogiti del notaio Saieva;
- Il 02/10/2003 l'immobile è passato a omissis per atto di vendita con rep. 1703 ai rogiti del notaio Scaduto Vincenzo;
- Il 09/11/2015 è stata pubblicata la superficie di impianto secondo la planimetria presentata il 20/03/1991.

Il fabbricato ricade sulla particella 767 del foglio 12 del comune di Santa Elisabetta.

Dalle verifiche effettuate si evincono alcune difformità, di seguito elencate: il piano terra risulta adibito a bar/caffetteria e non ha carattere residenziale, la planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato attuale, il piano primo ed il piano secondo sono utilizzati come deposito e non hanno carattere residenziale ed il piano secondo è stato accatastato come finito invece che allo stato grezzo. Per la regolarizzazione degli abusi è necessaria la presentazione di più pratiche DOCFA da parte di un tecnico abilitato che porti al cambio di destinazione degli immobili e che rettifichino contestualmente le difformità presenti in planimetria. La redazione e la presentazione delle pratiche da parte di un tecnico abilitato potrà avere un costo di circa 1.600,00€ comprensivi dei versamenti richiesti dall'Agenzia delle Entrate.



A sinistra la planimetria catastale, a destra il rilievo dello stato di fatto.



QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Al momento del sopralluogo, il piano terra risulta occupato dalla ditta esecutata mentre piano primo e piano secondo risultano liberi, ed utilizzati come deposito dell'attività presente al piano terra.

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

LOTTO 1: Piena proprietà di un fabbricato sito nel comune di Santa Elisabetta (AG) in via Umberto I n. 100 composto da piano terra, primo e secondo. I beni sono identificati al NCEU del comune di Santa Elisabetta con foglio 12, part. 767 sub. 1 e sub. 2; confinano a nord con part. 1462, a sud con via Umberto I, ad ovest con part. 766. Il piano terra è composto da un unico vano ed un wc per disabili ed ha accesso autonomo. Il piano primo ha accesso, invece, tramite scala non appartenente alla proprietà pignorata; ed è composto da un vano, un ripostiglio ed un wc con una scala che porta al piano secondo ad un unico vano. La categoria catastale e planimetria catastale non sono conformi allo stato di fatto. L'edificio è stato costruito senza regolare Licenza Edilizia ma può essere richiesta Domanda di Sanatoria. L'immobile ricade in Zona "B", sottozona B1, del P.R.G. comunale.

PREZZO BASE € 21.600,00

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

Le proprietà costituenti il lotto appartengono per l'intera quota al sig. omissis., titolare dell'omonima ditta esecutata, anche se si susseguono parallelamente titoli di proprietà differenti. Infatti, le proprietà appartengono al sig. omissis per averle acquistate ai rogiti del notaio Scaduto Vincenzo in data 02/10/2003 rep. 1703/554 da potere di omissis nato a omissis il omissis.e omissis nata a omissis. il omissis.. A questi ultimi, la proprietà apparteneva per la quota di ½ ciascuno per averla acquistata dai signori omissis nata a omissis l' omissis., omissis nato a omissis il omissis, omissis a omissis il omissis , omissis nata in omissis il omissis., omissis. nato in omissis. il omissis., omissis nato a omissis. il omissis., omissis. nata a omissis. il omissis., omissis. nato a omissis. Il omissis., omissis nata a omissis il omissis , omissis nata in omissis il omissis , omissis nato a omissis il omissis, omissis nata a omissis il omissis.

Ma anche per averla ereditata tramite Testamento Olografo del sig. omissis nato a omissis. il omissis. ed ivi deceduto in data omissis, con Verbale di deposito e pubblicazione del 10/04/2003 rep. n. 13710 stipulato dal notaio Giuseppe Fanara e registrato in Agrigento in data 30/04/2003 al n. 1392.





Foglio di mappa catastale del lotto pignorato.

QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.

La sottoscritta ha acquisito le ispezioni ipotecarie, dalle quali è emerso che oltre alla trascrizione del presente pignoramento vi è anche l'iscrizione dell'ipoteca legale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 13/06/2018 al Reg. Part. 769 e Reg. Gen. 9174 a favore di "omissis.." con sede in omissis. e C.F. omissis. (ALLEGATO_1).

L'immobile presenta delle difformità catastali, meglio descritte al quesito n.3, la cui regolarizzazione potrà avere un costo di circa 1.600,00€.

L'immobile presenta delle difformità urbanistico-edilizie meglio descritte al quesito n.6, la cui regolarizzazione potrà avere un costo di circa 8.000,00€.

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

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.

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;

Le proprietà che costituiscono il presente lotto sono state costruite abusivamente. Così come attestato dall'U.T.C. di Santa Elisabetta, non sussistono pratiche riguardanti i cespiti pignorati. Dai titoli di proprietà si legge che l'immobile è stato costruito prima del 1967 ed essendo un immobile sito fuori dall'allora centro abitato, potrebbe essere considerato regolare secondo la cosiddetta Legge Ponte ovvero la L. 768/1967 entrata in vigore il 01/09/1967. Tuttavia, la sottoscritta non ha trovato alcun elaborato e/o documento attestante l'anno di costruzione, a meno di qualche



dichiarazione verbale degli stessi abitanti del luogo. La proprietà viene, secondo la documentazione acquisita della sottoscritta, considerata abusiva. Per la regolarizzazione, ricadendo in zona B1 del P.R.G. comunale, potrebbe essere presentata Domanda di Sanatoria secondo l'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001. Il costo della regolarizzazione dell'immobile sarà di circa € 8.000,00; comprensivi delle oblazioni da versare al comune e la redazione e presentazione della pratica di sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Santa Elisabetta, l'immobile ricade in Zona "B" sottozona B1 del P.R.G. comunale.

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

Le proprietà non sono istituite in condominio e non vi sono spese fisse di gestione.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

PREMESSA

La proprietà pignorata sorge in una zona periferica del Comune di Santa Elisabetta, costituita prevalentemente da case indipendenti a carattere residenziale. La zona risulta ben collegata con il centro della città ove sono presenti negozi, supermercati, oltre che servizi sia privati che pubblici. Il comune di Santa Elisabetta non è molto 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 3 zone per il comune di Santa Elisabetta. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona B1, ovvero la zona centrale, dove la tipologia di immobili prevalente è l'abitazione di tipo economico con destinazione residenziale.

CRITERIO DI STIMA

In questa perizia la sottoscritta CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$$\underline{VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}}$$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
- b) Valore unitario
- c) Stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale.



a) La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente);
- della superficie della cantina al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, calcolata nella misura del 25% in quanto non comunicante con i vani principali e/o accessori.

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico piano terra	100% di 31,10 mq	31,10 mq
Blocco unico piano primo	100% di 31,00 mq	31,00 mq
Blocco unico piano secondo	100% di 31,00 mq	31,00 mq
Balcone/terrazza scoperta	25% di 6,70 mq	1,67 mq
Totale		94,77 mq

b) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre 1; e operatori specializzati come: immobiliare.it, casa.it, idealista.it, portale vendite pubbliche.

I valori desunti sono:

Intermediari	Valore minimo	Valore massimo
OMI	230	340
Immobiliare.it	250	450
Portale vendite pubbliche	182	243
Idealista.it	233	516

c) coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima,

Coefficienti estrinseci (di zona):

tenuto conto che l'immobile si trova in zona periferica con servizi limitati.

Zona	Centrale 1.00	Semicentrale 0.90	Periferica 0.80	Degradata 0.70
Ceto sociale	Alto 1.10	Medio 1.00	Degradato 0.80	
Arredo urbano e Salubrità	Buono 1.10	Normale 1.00	Scarso 0.90	Problematico 0.70

Coefficienti intrinseci:

considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

Qualità edilizia	Signorile 1.20	Civile buono 1.10	Normale 1.00
Piano	Terra, primo e secondo 1.10		



Dimensioni	Normali 1.00		
Manutenzione	Ottimo 1.10	Normale 1.00	Scadente 0.90
Luminosità	Soleggiato buona parte del giorno 1.10		
Veduta esterna	Normale 1.00		
Impianto riscaldamento	Assente 0.90		

d) calcolo valore unitario reale

il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati con il proprio valore ordinario.

VU= valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU= euro/mq 305,50 x (1.00x1.00x1.00x1.10x1.10x1.00x1.00x1.10x1.00x0.90) = €/mq 365,96

Il valore unitario reale è di euro/mq 365,96. Tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficiale principale (94,77 mq) x (365,96€/mq) = € 34.682,02

Valore di mercato: € 34.682,02

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:

€ 3.468,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.600,00

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:

€ 21.613,82

Valore stimato (cifra tonda) € 21.600,00

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

I cespiti ignorati sono della sola proprietà della ditta esecutata, 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 Santa Elisabetta;

Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_6: 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 Raccomandata A/R alla ditta esecutata ed a mezzo PEC ai legali rappresentanti del creditore precedente, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 20/10/2023

**Il C.T.U.
Arch. Celeste Simone**

