

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 46/2020

GIUDICE: Dott.ssa Domenica Maria Spanò

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

LOTTO UNICO

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. 46/2020 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (*Creditore procedente*)

[REDACTED]

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 al n. 964, il giorno 12/04/2023 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Domenica Maria Spanò per il proc. con R.G. n. 46/2020.

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 14/04/2023 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 Maria Spanò la sottoscritta CTU, previa comunicazione alle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 15/05/2023. 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. Si precisa che il bene indicato nell'atto di pignoramento è distinto al NCEU con foglio 55 part. 8908 sub. 1, che è stato soppresso e unito al sub. 9, dando origine all'odierno sub. 10. In merito alla documentazione catastale e ai passaggi di proprietà del sub. 9, nulla è stato prodotto dal creditore. Terminati i controlli preliminari, il CTU ha prodotto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dal G.E. con nomina del 02/10/2023.

LOTTO UNICO

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

Il lotto è composto dalla piena proprietà di un locale commerciale composto da piano terra e piano primo sito in Canicattì (AG) in via Cesare Battisti n. 29-31. Il bene è identificato al NCEU con foglio 55 part. 8908 sub. 10, originato dalla soppressione e fusione tra il sub. 9 ed il sub. 1. Quest'ultimo oggetto del pignoramento. Il fabbricato confina a ovest con via Cesare Battisti, a sud con immobile identificato con part. 7158, a nord con part. 7477. La proprietà appartiene alla [REDACTED] ricevuta con trascrizione di scrittura privata del 30/06/1981 dal notaio Giovanni Iudice da potere di [REDACTED] rep. n. 35188.



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 locale commerciale articolato su due livelli sito nella via Cesare Battisti n. 29-31 del comune di Canicattì (AG). I piani sono collegati sia tramite scala, sia tramite ascensore ad uso esclusivo. La proprietà fa parte di un edificio istituito in condominio ed ha accesso autonomo dal civico 29 della via Cesare Battisti. Il bene è dotato di un secondo accesso retrostante verso un pozzo luce. La zona è prevalentemente residenziale, con locali commerciali al piano terra. L'immobile si trova in una zona centrale della città ricca di vari servizi. Il cespite pignorato è composto al piano terra da un grande vano adibito alla vendita, un servizio igienico, un deposito e due camerini; il piano superiore è composto invece da un vano adibito all'esposizione, due camerini, un wc per disabili, un ripostiglio ed un piccolo deposito; per un totale di circa 270 mq. Il locale commerciale si trova in ottime condizioni, rifinito con pavimenti in gres e pareti in gesso scagliola e pittura lavabile. I bagni risultano piastrellati fino all'altezza di 2,20 m. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro a doppia camera, di cui la maggior parte fissi, con saracinesche in metallo al piano terra. La proprietà dispone di impianto di riscaldamento composto da pompe di calore, di cui il proprietario non dispone di certificazioni. Il legale rappresentante della società dichiara, inoltre, di non possedere certificazioni riguardo gli altri impianti presenti, quali elettrico ed idrico, nonché Attestato di Certificazione Energetica. La regolarizzazione delle certificazioni riguardo gli impianti potrà avere un costo di circa € 2.500,00. L'A.P.E. potrà essere redatto dalla sottoscritta appena verrà consegnato il libretto dell'impianto di riscaldamento presente.



Foto esterne del lotto pignorato.



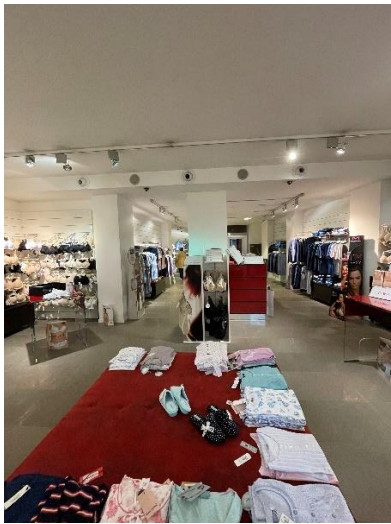


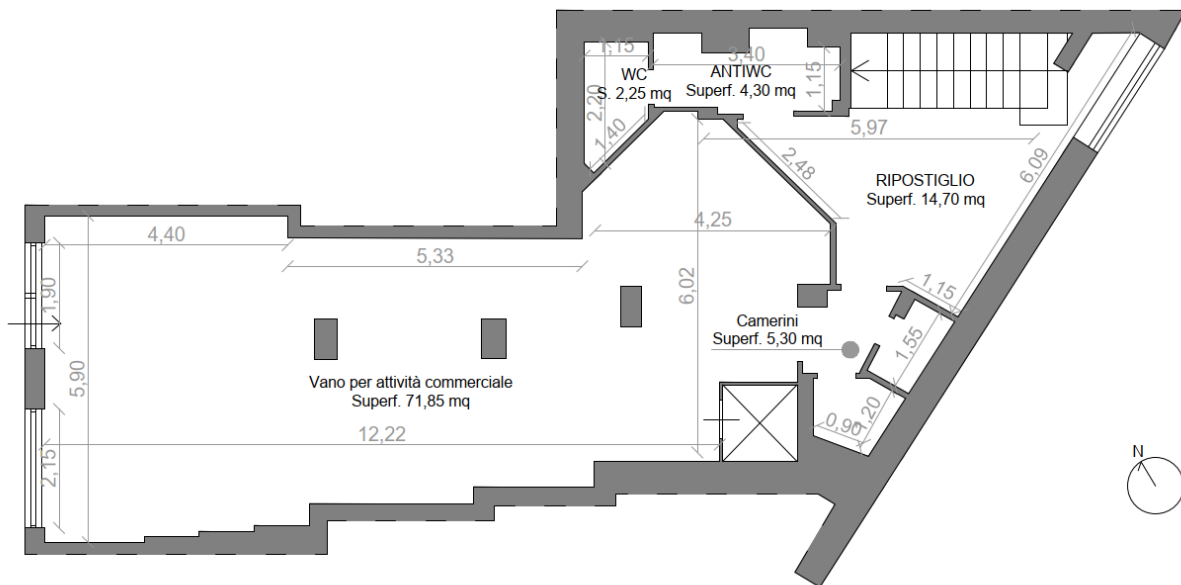
Foto del lotto pignorato.



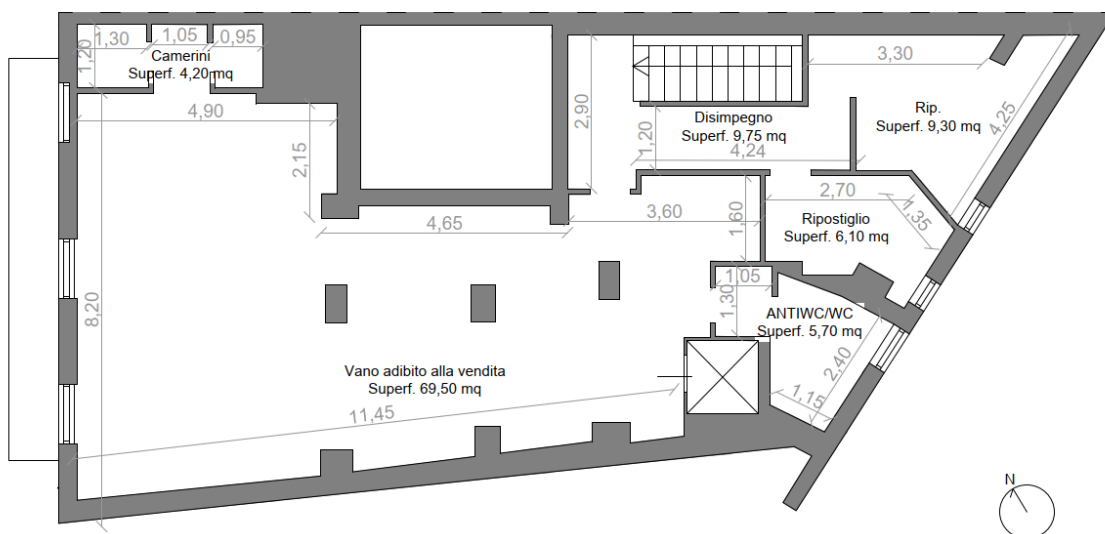
In riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, la superficie commerciale del fabbricato risulta essere 253 mq, così distinta:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico piano terra	100% di 113 mq	122 mq
Blocco unico piano primo	100% di 132 mq	131 mq
Totale		253 mq

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Piante dell'immobile pignorato.



QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

La sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure catastali, attuali e storiche, del bene pignorato (Allegato_ 1), dai quali si evince che lo stesso oggi risulta identificato al NCEU con foglio 55 part. 8908 sub. 10. Il bene identificato con foglio 55, part. 8908, sub. 1 (oggetto di pignoramento) è stato unito con il bene identificato con foglio 55, part. 8908, sub. 9; quindi soppressi, hanno originato l'odierno sub. 10.

Dalla visura storica del sub. 1 si vince che:

- Il 30/06/1981 è stato oggetto di voltura a seguito di Scrittura privata registrata dal notaio Iudice Giovanni rep. 35188 passando [REDACTED];
- Il 30/06/1987 è passato all'impianto meccanografico;
- Il 03/03/2009 è stato oggetto di variazione con prat. AG 0076710, riguardante la variazione toponomastica, dichiarazione di porzione di fabbricato e variazione superficie interna; in tale pratica è stata aggiunta l'annotazione che l'unità abitativa era di fatto unita al sub. 9;
- Il 16/11/2009 è stata presentata fusione catastale in cui sono stati soppressi il sub. 1 e il sub. 9, generando l'attuale sub. 10 con prat. N. AG0348857.

La sottoscritta ha acquisito, altresì, la visura storica dell'unità soppressa identificata con foglio 55, part. 8908 sub. 9, dalla quale si evince che:

[REDACTED] L'unità deriva dal Bene Comune non Censibile identificato con sub. 8 dal 20/02/2009, i cui intestatari risultavano [REDACTED]

- Il 03/03/2009 con prat. N. AG0076704 è stata oggetto di cambio di destinazione, di variazione degli spazi interni e della dichiarazione di porzione di U.I.U., è stata infatti aggiunta l'annotazione che l'unità era di fatto unita con il sub. 1;
- Il 13/05/2009 ha subito una variazione del classamento con prat. N. AG0168931;
- Il 20/10/2009 con prat.n. AG0347184 ha subito una voltura d'ufficio il cui intestatario è stato aggiornato in [REDACTED], a seguito di atto del notaio Trento Paolo con sede in Campobello di Licata (AG) rep. n. 26252;
- Il 16/11/2009 è stata presentata fusione catastale in cui sono stati soppressi il sub. 1 e il sub. 9, generando l'attuale sub. 10 con prat. N. AG0348857.

Infine è stata acquisita la visura catastale dell'attuale unità identificata con foglio 55 part. 8908 sub. 10, dalla quale si evince che:

- Il 16/11/2009 è stata presentata fusione catastale in cui in cui è stato costituito il sub. 10 e sono stati soppressi il sub. 1 e il sub. 9 con prat. N. AG0348857;
- Il 28/01/2010 ha subito una variazione del classamento con prat. N. AG0026306;
- Il 01/07/2021 ha subito un mutamento della denominazione in [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di atto di Gagliano Calogera rep. n. 15391.

Attualmente, dalla visura catastale aggiornata al 27/04/2023 si evince che:

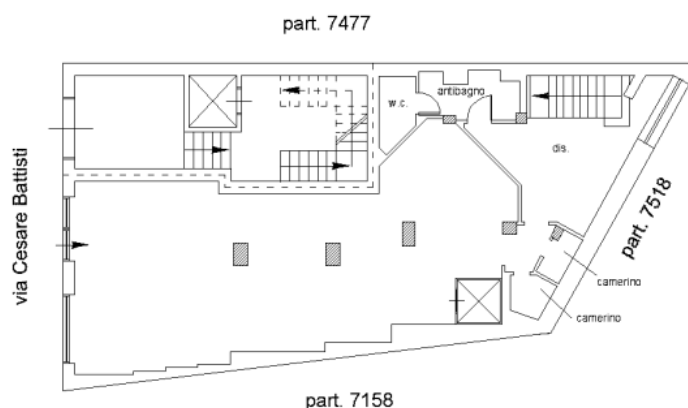
- L'immobile è identificato al NCEU con foglio 55 part. 8908 sub. 10 – categoria C/1 – classe 9- consistenza 179 mq - Rendita € 7.830,16 – zona censuaria 1.

Dalla visura catastale dell'immobile identificato con foglio 55, part. 8908, sub. 10 risulta che l'immobile ricade al catasto terreni al foglio 55 part. 8908, ma dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta è emerso che la particella corrispondente al catasto terreni risulta essere part. 7476 e

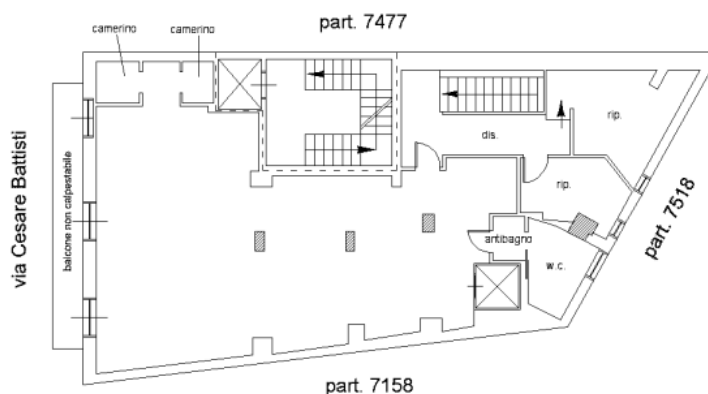


che la part. 8908 al catasto terreni risulta inesistente. Per eliminare tale irregolarità sarà necessaria la presentazione di una DOCFA per la variazione dell'identificativo, in modo da correlare il fabbricato alla part. Catastale 7476 invece dell'attuale part. 8908 inesistente. Tale pratica potrà avere un costo di circa € 500,00. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto. I dati castali attuali non risultano coincidere con i dati riportati nell'atto di pignoramento, ma la soppressione del vecchio subalterno con la costituzione del nuovo è chiarita nella certificazione notarile. In quest'ultima risultano mancanti i dati del ventennio precedente riguardante il sub. 9, che sono stati integrati e descritti dalla sottoscritta.

Piano terra
h= 3,65m



Piano primo
h= 3,00m



Planimetria catastale dell'immobile pignorato.

QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il locale commerciale, al momento del sopralluogo, risulta occupato dalla [REDACTED] la cui responsabile [REDACTED], secondo Contratto di Locazione del 02/01/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate il 19/01/2016 n. 75. Il contratto è opponibile alla procedura ed ha validità 10 anni, dal 01/01/2016 al 31/12/2025 ed il prezzo concordato risulta essere € 9.000,00 annui di cui €450,00 mensili per i locali pignorati. La sottoscritta C.T.U. ha calcolato il valore locativo di mercato considerando il valore medio in riferimento alla zona e dai calcoli effettuati tale valore è pari a 5€/mq per mese. Considerando che il locale commerciale è di 253 mq, il valore locativo è di €



1.265,00 mensili. Il contratto di locazione supera il valore di un terzo del valore locativo di mercato calcolato.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un locale commerciale sito in Canicattì (AG) in Via Cesare Battisti n. 29/31, piano terra e primo, identificato al NCEU del comune di Canicattì con foglio 55, part. 8908, sub. 10. Il fabbricato confina a ovest con via Cesare Battisti, a sud con immobile identificato con part. 7158, a nord con part. 7477. Entrambi i piani sono costituiti da un grande vano adibito all'esposizione e alla vendita, due camerini un wc con antiwc e depositi. Sono collegati da scala ed ascensore ad uso esclusivo. Il fabbricato è stato in parte ristrutturato e in parte costruito con Licenza Edilizia n. 341 del 07/08/1968. Lo stato di fatto coincide con la planimetria castale ma non con gli elaborati grafici presentati all'U.T.C. di Canicattì. **PREZZO BASE € 189.000,00**

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

La proprietà identificata con foglio 55 part. 8908 sub. 1 è pervenuta alla [REDACTED] è pervenuta con atto del 30/06/1981 ai rogiti del notaio Giovanni Iudice trascritto il 15/07/1981 ai nn. 11794/10483 da potere di [REDACTED]

Ai sigg. [REDACTED], il bene è pervenuto con atto di vendita del 18/02/1972 rep. 22065 ai rogiti del notaio Giovanni Iudice da potere di [REDACTED]

Il sub. 9 invece è stato acquistato dalla società in forza all'atto di compravendita ai rogiti del notaio Paolo Trento del 20/10/2009 rep. 26252, da potere del condominio sito in Canicattì (AG) in via Cesare Battisti n. 27, P. IVA 00018864298, seguito di delibera di assemblea condominiale del 15/09/2009 (ALLEGATO_2).



Foglio di mappa catastale del lotto pignorato.



QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.

Per l'immobile identificato con foglio 55 part. 8908 sub. 10 è stata richiesta ispezione ipotecaria presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO_1) aggiornata al 15/06/2023, dal quale non risulta alcuna formalità pregiudizievole.

La sottoscritta, altresì, ha acquisito l'ispezione ipotecaria dei precedenti immobili soppressi. In particolare si rileva che dall'ispezione ipotecaria del sub. 1, aggiornata al 15/06/2023, oltre alla trascrizione del presente pignoramento grava:

Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 03/07/2020 R.G. 16473 R.P. 2868 a favore [REDAZIONE] contro [REDAZIONE]

Dall'ispezione ipotecaria del sub. 9, aggiornata al 15/06/2023, si evince che l'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Trascrizione del 07/07/2009 – R.P. 13681 R.G. 1750 con oggetto Atto per causa di morte - Denuncia di Successione;
- Trascrizione del 28/10/2009 – R.P. 21302 R.G. 27262 con oggetto Atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Trento;
- Trascrizione del 23/09/2015 – R.P. 12141 R.G. 16065 con oggetto Atto per causa di morte - Denuncia di Successione;
- Trascrizione del 23/11/2006 – R.P. 17405 R.G. 19970 con oggetto Atto per causa di morte - Denuncia di Successione.

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.

La stessa, inoltre, presenta delle difformità catastali, meglio descritte al quesito n.3, la cui regolarizzazione avrà un costo di circa €500,00; nonché difformità urbanistiche la cui regolarizzazione potrà avere un costo di € 6.300,00, meglio descritti ai quesiti n. 2 e n. 10 della presente relazione.

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;

La proprietà fa parte di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra per il quale è stato rilasciato Nulla Osta per esecuzione lavori edili con prat. N. 341 del 07/08/1968 alla ditta [REDAZIONE] in cui sono stati autorizzati il riattamento del piano terra e primo piano e la sopraelevazione dei piani superiori. Per l'immobile pignorato è stata rilasciata successivamente Autorizzazione n. 60/2007 del 8/12/2007 alla [REDAZIONE], in cui è stata richiesta la sanatoria per la fusione abusiva delle due unità abitative (oggi identificate con sub. 10), per la realizzazione abusiva di una scala interna e l'autorizzazione per la modifica del prospetto, ristrutturazione interna e realizzazione di un ascensore interno. La sottoscritta ha acquisito, altresì, copia del Certificato di Abitabilità n. 52/970 del 11/09/1970 riferito al magazzino posto al piano terra e primo più accessori, rilasciata alla ditta [REDAZIONE], questo non risulta più valido poiché l'odierna destinazione d'uso dell'immobile impone la presentazione di una nuova S.C.A. da parte di un tecnico abilitato. La redazione e presentazione di quest'ultima potrà avere un costo di circa € 3.800,00.



L'U.T.C. di Canicattì dichiara di non poter rilasciare il Certificato di Destinazione Urbanistica riferito al terreno identificato al NCT con foglio 55 part. 8908, a causa dell'errore catastale specificato al quesito n. 3 della presente relazione (ALLEGATO_3).

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

La proprietà pignorata sorge in una zona semicentrale del Comune di Canicattì, prevalentemente residenziale. Essa risulta ben collegata con il centro della città, in cui risiedono tutti i servizi e tanti locali commerciali. Il locale pignorato è sito in una zona molto frequentata e di prestigio rispetto ad altre zone. Il comune di Canicattì 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 8 zone per il comune di Canicattì. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona C1, ovvero la zona semicentrale, dove la tipologia di immobili prevalente è di tipo abitazione di tipo economico. Secondo i dati OMI, in riferimento al primo semestre dell'anno 2023, il valore di mercato minimo per il settore produttivo della zona è di 750 €/mq ed il massimo 1050 €/mq.

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:

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

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 113 mq	122 mq
Blocco unico piano primo	100% di 132 mq	131 mq
Totale		253 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, portale vendite pubbliche, astegiudiziarie.it.

I valori desunti sono:

Intermediari	Valore minimo	Valore massimo
OMI	750	1050
Portale Vendite Pubbliche	850	1018
Immobiliare.it	724	1294
Agenzia Entrate	400	532

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	Piano terra e primo 1.05		
Dimensioni	Normali 1.00		
Manutenzione	Ottimo 1.10	Normale 1.00	Scadente 0.90
Luminosità	buona 1.00		
Veduta esterna	Normale 1.00		
Impianto riscaldamento	Presente 1.00		



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

$VU = \text{euro/mq } 827,25 \times (0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00) = \text{€}/\text{mq } 859,92$

Il valore unitario reale è di euro/mq 859,92. 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 (253 mq) x (859,92€/mq) = € 217.559,76

Valore di mercato: € 217.559,76

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:

€ 21.755,97

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.800,00

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:

€ 189.003,78

Valore stimato (cifra tonda) € 189.000,00

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

Il cespite pignorato è della sola proprietà della società 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 Canicatti;

Allegato_4: Comunicazione inizio operazioni peritali e Verbale sopralluogo effettuato;

Allegato_5: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_6: Copia del contratto di locazione;

Allegato_7: 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 ed a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente e al legale rappresentante del debitore esecutato, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 06/04/2024

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

