

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 193/2016 R. G.
PROMOSSA DA**

**Creditore: XXXXXX
(Rappresentato da avv. Xxxxxx)**

Contro

Debitore: XXXXXXS.R.L.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

| | |
|----------------------------|--|
| Elaborati: | TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI |
| Perizia Lotto n. 14 | |

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Sommario

| | | |
|------|--|----|
| 1 | QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere | |
| | alla descrizione materiale di ciascun lotto | 3 |
| 1.1 | Individuazione del bene oggetto della vendita..... | 3 |
| 1.2 | Descrizione materiale del lotto | 3 |
| 1.3 | Descrizione del segmento di mercato interessato | 5 |
| 2 | QUESITO N. 3 – Identificazione catastale del bene pignorato | 5 |
| 2.1 | Ricostruzione della storia catastale del bene..... | 6 |
| 2.2 | Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento | 6 |
| 2.3 | Variazioni dati identificativi | 6 |
| 2.4 | Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale | 6 |
| 3 | QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene..... | 7 |
| 4 | QUESITO N. 5 –Schema sintetico-descrittivo del lotto | 7 |
| 5 | QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... | 7 |
| 5.1 | Attuale proprietario particella 702 e 729 | 7 |
| 5.2 | Precedenti proprietari..... | 8 |
| 6 | QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri..... | 8 |
| 6.1 | Oneri e vincoli a carico dell'acquirente..... | 9 |
| 6.2 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura | 9 |
| 7 | QUESITO N. 8 –Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo | 9 |
| 8 | QUESITO N. 9 –Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale..... | 9 |
| 9 | QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – | |
| | Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità | 9 |
| 9.1 | Certificato di destinazione Urbanistica..... | 10 |
| 10 | QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e | |
| | su eventuali procedimenti in corso..... | 11 |
| 10.1 | Spese di gestione..... | 11 |
| 10.2 | Eventuali procedimenti in corso | 11 |

| | | |
|------|---|----|
| 11 | QUESITO N. 12 – Valutazione del bene..... | 11 |
| 11.1 | Criteri di stima | 11 |
| 11.2 | Stima | 12 |
| 11.3 | Adeguamenti e correzioni di stima | 12 |
| 11.4 | Prezzo a base d’asta del lotto | 13 |
| 12 | QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili | |
| | pignorati per la sola quota..... | 13 |
| | Allegati..... | 14 |

Lotto N. 14**1 QUESITO N. 2 – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto****1.1 Individuazione del bene oggetto della vendita**

- A. Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativa terreno sito nel comune di Licata nella via Nicaragua snc (zona Montecatini) censito al nuovo catasto dei terreni al foglio di mappa 101 particelle 702, di are 36 e ca 40 (3.640 mq) classificato come seminativo arboreo di classe 1e confinante a Nord con la particella 29, ad Est con la particella 729, a Sud con le particelle 703 e 587 e Ovest con le particelle 29 e 32;
- B. Piena proprietà della quota di 1000/1000 relativa terreno sito nel comune di Licata nella via Nicaragua snc (zona Montecatini) censito al nuovo catasto dei terreni al foglio di mappa 101 particelle 729, di are 21 e ca 30 (2.130 mq) classificato come seminativo arboreo di classe 1e confinante a Nord con la particella 29, ad Est con le particelle 694 e 695, a Sud con la particella 703 e 730 e Ovest con le particelle 702 e 703.

La figura 1 riporta l'ortofoto del terreno.



Figura 1 - Individuazione di massima del lotto

1.2 Descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto della vendita, come sopra identificato, consiste in un appezzamento di terreno costituito dalle particelle 702 e 729 situato a Nord rispetto al centro abitato del comune di Licata nella zona “Montecatini” con accesso dalla via Nicaragua, raggiungibile percorrendo la via UmbertoII, distante circa 1 km dal bivio con la strada statale 123 e circa 1 Km con il centro del comune di

Licata.

La zona è periferica a vocazione residenziale.

Il terreno ha forma irregolare, pianeggiante con leggera esposizione a Nord-Est, superficie catastale complessiva di 5.770 mq, quota media pari a 5 m s.l.m. e accesso diretto sulla via Nicaragua.

Alla data del sopralluogo si presentava incolto con presenza massiva di vegetazione spontanea, recintata sui lati Nord-Est, Sud-Ovest e nei lati a confine con la particella 703, priva di recinzione e di libero accesso nei rimanenti lati.

All'interno del terreno insiste un piccolo locale a pianta quadrata di lato 3,60 m, rialzato di circa 50 cm rispetto al piano di campagna, non censito in catasto e privo di provvedimenti autorizzativi, realizzato con struttura portante in blocchi semipieni del tipo Poroton e solaio in latero cemento privi di qualsiasi rifiniture interne ed esterne.

Le figure 2 – 3 riportano parte del rilievo fotografico, la figura 4 il particolare del locale tecnico ed il relativo rilievo metrico.



Figure 2 – Vista Terreno



Figura 3 - Vista Terreno



Figure 4 – A sx il particolare fabbricato a dx il relativo rilievo metrico

1.3 Descrizione del segmento di mercato interessato

L'immobile si trova in un quartiere a destinazione d'uso unicamente residenziale, realizzato, tramite piano di lottizzazione intorno gli anni 2000 in un'area che precedente era a destinazione urbanistica industriale.

Con il piano di lottizzazione quest'area è stata progettata urbanisticamente in modo da diventare un quartiere residenziale autonomo collegato al centro urbano tramite un cavalcavia che permette il raggiungimento a piedi del centro abitato esistente.

Sono stati realizzati insieme ai condomini, tutti di caratteristiche morfologiche e costruttive simili, le opere di urbanizzazione primaria (verde, strade e parcheggi) e alcune delle opere di urbanizzazione secondarie (area per lo sport).

Il quartiere sin oggi non ha mai ospitato attività commerciali e/o servizi, del quale rimane sfornito, d'altro canto tale assenza permette alla zona di mantenere la tranquillità di un quartiere residenziale adatto alle famiglie, con ampi spazi ricreativi.

La maggior parte dei piani terra ha un'altezza massima di 2.30 m, con destinazione d'uso box auto di pertinenza degli appartamenti, i piani terra dei condomini di più recente realizzazione (via Nicaragua) hanno un'altezza di 4.50, che consentirebbe la destinazione uso commerciale o artigianale.

Gli edifici, tutti di (quattro o cinque) livelli fuori terra sono stati realizzati con struttura intelaiata in cemento armato, i solai in latero cemento, le tamponature a cassetta con laterizi forati, gli infissi in PVC con doppio vetro.

2 **QUESITO N. 3** – Identificazione catastale del bene pignorato.

La tabella 1 riporta l'attuale identificazione catastale dei beni inclusi nel presente lotto di vendita.

Tabella 1 – Identificazione catastale

| Comune di Licata – Catasto Fabbricati | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------|-------|---------------------|-------------------------|--------|------------|---------|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | |
| Ubicazione | Foglio | Part. | Qualità | Superficie Ha are ca | Classe | Reddito € | |
| | | | | | | Dominicale | Agrario |
| Via Nicaragua | 101 | 702 | Sem. Arb. | 36 40 | 1 | 26,32 | 8,46 |
| Via Nicaragua | 101 | 729 | Sem. Arb. | 21 30 | 1 | 15,40 | 4,95 |

2.1 Ricostruzione della storia catastale del bene

Gli attuali dati catastali identificativi e di classamento della particella 702 sono stati assegnati a seguito della presentazione del tipo mappale dello 05/10/2009 con prot. n. AG0300819 con il quale veniva soppressa la particella 549 e costituita inoltre la particella 703.

La particella 549 è stata costituita a seguito del frazionamento del 12/03/1994 (n. 840.3/1994) con il quale veniva soppressa l'originaria particella 31 e costituita inoltre la particella 550.

Per quanto riguarda la particella 729 gli attuali dati catastali identificativi e di classamento sono stati assegnati a seguito del frazionamento del 16/09/2014 prot. n. AG0170644 con il quale venivano sopprese le particelle 556 e 688 e costituite anche le particelle 730 – 731 – 732. La particella 556 è stata costituita a seguito del frazionamento del 12/03/1994 (n. 840.4/1994) con il quale veniva soppressa l'originaria particella 41 e costituita inoltre le particelle 554 e 555.

2.2 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano conformi alle risultanze catastali.

2.3 Variazioni dati identificativi

Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno da parte dell'esecutato da terzi o disposte di ufficio che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

2.4 Difformità tra lo stato dei luoghi e rappresentazione catastale

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione catastale a causa della mancanza di accatastamento del locale tecnico presente all'interno del terreno. Al fine di eliminare tale difformità sotto il profilo catastale occorre censire tale locale con la presentazione di un atto di aggiornamento PREGEO per l'inserimento in mappa ed un atto di aggiornamento DOCFA per la costituzione dell'unità urbana, previa regolarità urbanistica dello stesso. Si stima una spesa pari a 1.600 €,

comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali, che dovrà essere detratta al valore del bene.

3 QUESITO N. 4 – Stato di possesso del bene.

Alla data del sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero da persone e cose ed in possesso alla società debitrice.

4 QUESITO N. 5 – Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 14 – Piena proprietà della quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno sito nel comune di Licata con accesso dalla via Nicaragua, superficie catastale complessiva pari a are 57 e centiare 70 (5.770 mq) al cui interno è presente un piccolo fabbricato da censire in catasto.

Il presente lotto si compone delle seguenti unità immobiliari per le quali si riportano di seguito le rispettive identificazioni catastali:

- A. *Unità censita al Catasto Terreni al foglio di mappa 101, particella 702, con consistenza pari ad are 36 e centiare 40 (3.640 mq);*
- B. *Unità censita al Catasto Terreni al foglio di mappa 101, particella 729, con consistenza pari ad are 21 e centiare 30 (2.130 mq).*

L'intero bene confina a Nord con la particella 29 ad Est con le particelle 694 e 695, a Sud con le particelle 703 e 730 e Ovest con le particelle 29 e 32 dello stesso foglio di mappa.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ad eccezione del locale tecnico a servizio del terreno riscontrato all'interno della particella 702. Tale locale non dispone di titolo autorizzativo ma risulta possibile fare richiesta di domanda di concessione in sanatoria entro i termini previsti per legge.

L'area ricade, secondo le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nel "Piano di Lottizzo Montecatini".

Prezzo base d'asta comprensivo delle spese di regolarizzazione, adeguamenti, garanzie e vizzi pari a **100.170,00 €**.

5 QUESITO N. 6 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Di seguito la cronistoria risultante dalle indagini condotte per l'unità immobiliare pignorata.

5.1 Attuale proprietario particella 702 e 729

Il bene in oggetto appartiene alla società debitrice "XXXXX con sede in Licata per l'intera quota di 1000/1000 in forza dell'atto di fusione per incorporazione delle società "XXXXXS.r.l." e "XXXXX" del 31/12/2012 – rep. n. 105122 a rogito del notaio XXXXX trascritto in data 09/01/1993 ai n.n. 407/380.

5.2 Precedenti proprietari

- Situazione degli intestati dal 29/04/2009 (ex particelle 549 e 556)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “XXXXXXX.” successivamente denominata “XXXXXS.r.l.” con sede in Licata P. Iva 02403630847 in forza dell’atto pubblico per conferimento in società del 29/04/2009 – Rep. n. 101425 trascritto in data 11/05/2009 ai n.n. 11981/9641 a rogito del notaio XXXXX.

- Situazione degli intestati dal 05/08/2005 (ex particelle 549 e 556)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata alla società “XXXXX.” successivamente denominata “XXXXXS.r.l.” con sede in Licata P. Iva 02268530843 in forza dell’atto pubblico di compravendita dello 05/08/2005 – Rep. n. 89741 trascritto in data 12/08/2005 ai n.n. 20424/13137 a rogito del notaio XXXXX. Si precisa che la ex part. 549 è stato soppresso a seguito della presentazione del tipo mappale dello 05/10/2009 con prot. n. AG0300819 mentre la ex part. 556 a seguito del frazionamento del 16/09/2014 prot. n. AG0170644

- Situazione degli intestati dal 23/10/1955 (ex particelle 549 e originaria ex 31)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Licata il 29/07/1921 in forza della successione testamentaria materna di XXXXXXXXXXXXXXXX apertasi lo 07/05/1983 con denuncia di successione registrata a Licata al n. XXXX vol. XXXXE della successione legittima di XXXXX apertasi lo 06/02/1986 con denuncia di successione registrata a Licata al n. XXXX vol. XXXXX

- Situazione degli intestati dal 23/10/1955 (ex particelle 556 e originaria ex 41)

Piena proprietà delle quote di 1000/1000 intestata a XXXXXXXX nata a Licata il 29/07/1921 in forza della successione testamentaria paterna di XXXXXXXX apertasi il 23/10/1985 con denuncia di successione registrata a Licata al n. XXX vol. XX e della successione legittima di XXXXXXXX apertasi lo 06/02/1986 con denuncia di successione registrata a Licata al n. XXX vol. XXXX

6 QUESITO N. 7 – Formalità, vincoli, oneri

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio XXXXX prodotte dalla parte creditrice e dalle successive verifiche e aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (All. 4) è emerso quanto di seguito riportato.

6.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo: **Nessuno**
- 6) Difformità Catastali: Tali difformità sono descritte e quantificate in risposta al quesito 3 (punto 2.4). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a di 1.600,00 € che verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzata nel contesto della procedura;
- 7) Difformità urbanistico-edilizie: Tali difformità sono descritte in risposta al quesito 10 (paragrafo 9). È stata stimata per la regolarizzazione una spesa complessiva pari a 2.500,00 € che verrà detratta al valore stimato del lotto e non regolarizzate nel contesto della procedura;

6.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 16/09/2016 - Registro Particolare 12555 Registro Generale 14647 derivante da Atto esecutivo o cautelare – Pubblico ufficiale Tribunale di Agrigento Repertorio 2322/2016 dello del 01/09/2016 – Verbale di pignoramento immobili. Trascrizione in favore della XXXXX.

7 QUESITO N. 8 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Sull'intero bene non risultano censi, livelli o eventuali altre affrancazioni.

8 QUESITO N. 9 – Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

9 QUESITO N. 10 – Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Certificato di destinazione Urbanistica – Dichiarazione di Agibilità.

Il locale tecnico che insiste sulla particella 729 si considera abusivo in quanto privo di concessione edilizia o in sanatoria.

Per tale opera è stata verificata la possibilità di concessione in sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 con presentazione di SCIA tardiva in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa pari a circa 1.000,00 € a cui si somma l'onorario per le spese tecniche stimabili in 1.500,00 €.

Tali costi dovranno essere detratti al valore dell'intero bene per un totale di 2.500 €.

In figura 5 si riporta la sovrapposizione dell'estratto di mappa sull'ortofoto dell'area in esame con l'indicazione della posizione del locale tecnico in esame.

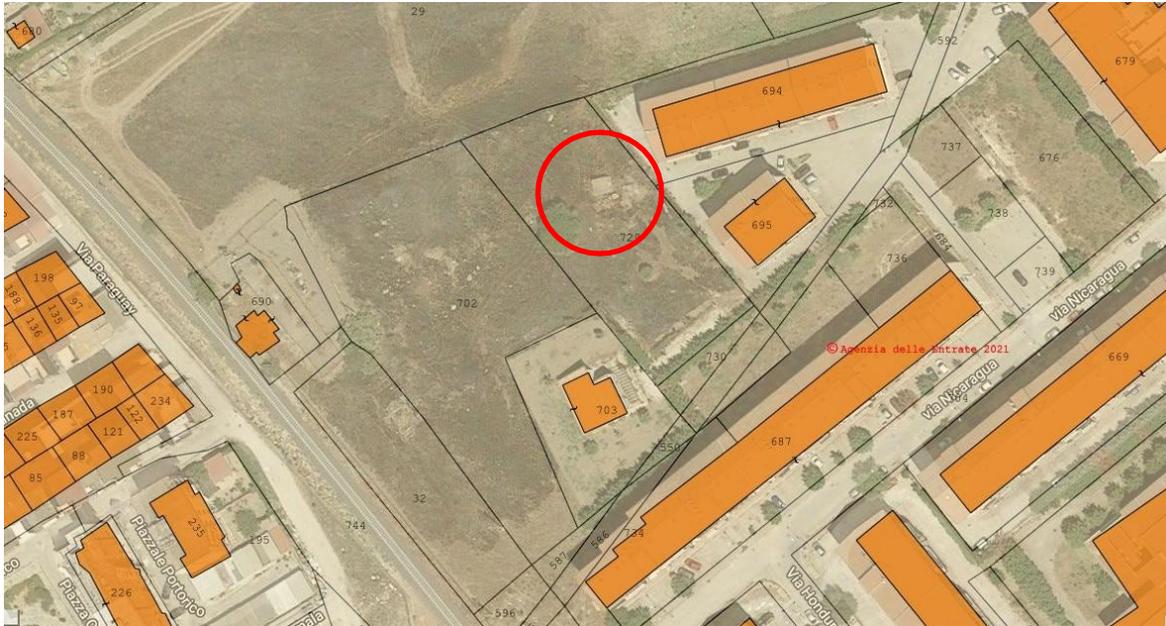


Figure 5 – sovrapposizione dell'estratto di mappa sull'ortofoto dell'area in esame, in rosso il locale tecnico

9.1 Certificato di destinazione Urbanistica

L'ufficio tecnico del comune di Agrigento ha certificato che, in atto le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti ricade nel "Piano di Lottizzo Montecatini".

La particella 702 ricade in parte nella zona "SE" (attrezzature per l'istruzione – Scuola media elementare) e in parte nella destinazione a strada, inoltre ricade in parte nella fascia di rispetto ferroviaria.

La particella 729 ricade in parte nella zona "SE" (attrezzature per l'istruzione – Scuola media elementare).

La zona è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico: La particella in parte, è sottoposta a tutte le norme di tutela contenute nel Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 ricadendo entro la fascia di rispetto dei 150 metri del fiume Salso, sottoposta a vincolo paesaggistico;
- (ART.1 D.L. 180/98 CONVERTITO CON MODIFICHE CON LA L.267/98 e ss. mm. ii.)
Si riscontra dallo studio della "Carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione n. 76" (fig. 6), che parte dello stabile interessato dal presente progetto è soggetto a vincolo R4, ovvero area di rischio molto elevato, in particolare lo stabile è interessato da vincolo R4 per una

lunghezza totale di 46,80 m a partire dal lato sud ovest del palazzo (vedasi elaborati grafici). La restante parte dello stabile, cioè quella interessata da progetto non è soggetto a vincolo R4.

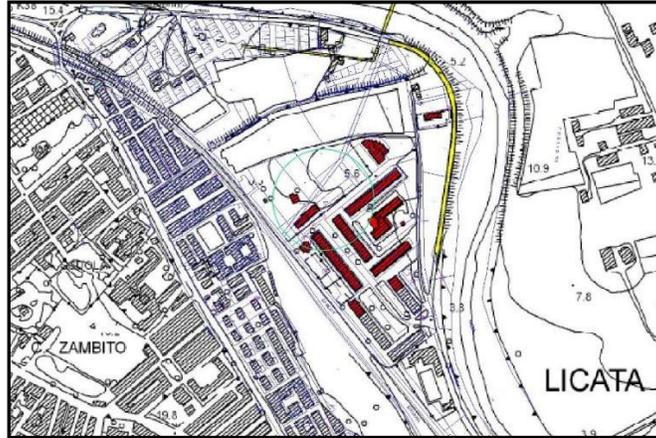


Figura 6 - Stralcio PAI

10 QUESITO N. 11 – Informazioni utili sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

10.1 Spese di gestione

Le spese ad oggi attribuibili al bene sono il pagamento dell'IMU sui terreni e l'ordinaria pulizia degli stessi.

10.2 Eventuali procedimenti in corso

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie effettuata dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio di Agrigento con ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per l’immobile e soggetti (All. 4) non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.

11 QUESITO N. 12 – Valutazione del bene

11.1 Criteri di stima

Acquisita tutta la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche, dopo un’attenta analisi degli elementi raccolti, valutati la consistenza e lo stato dell’immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo strutturale, architettonico, urbanistico, funzionale, di uso e manutenzione, si è proceduto alla stima dell’unità in oggetto secondo un raffronto comparativo sulla scorta delle seguenti fonti di informazione (All. 10):

- Determina n. 556 del 26 settembre 2017 a firma del Dirigente dei LL.PP e Urbanistica del Comune di Licata per l’espropriazione per cause di pubblica utilità;

- Prezzo convenuto ed accettato nell'atto di compravendita dell'originario terreno costituito dalle particelle 32 – 554 – ex 549 - ex 550 dello 05/08/2005, Rep. n. 89741, notaioXXXXX(All. 2).
- della superficie catastale descritta al paragrafo 1.2 pari a 5.770 mq.

Tali valori hanno consentito d'individuare, procedendo con metodo sintetico comparativo, a quello che con maggiore attendibilità rappresenta il valore venale di libero mercato del bene nell'effettivo stato, uso e manutenzione in cui versa.

11.2 Stima

Il Comune di Licata con Det. Dir. n. 556 del 26 settembre 2017 a firma del Dirigente dei LL.PP e Urbanistica ha pronunciato a suo favore l'espropriazione e l'occupazione permanente, con trasferimento del diritto di proprietà di terreni per lavori riguardanti la realizzazione del nuovo mercato ortofrutticolo di Licata con una indennità pari a 20,00 €/mq. Tali terreni risultano ubicati in zona periferica rispetto al centro urbano di Licata ma che offre comunque una notevole disponibilità di servizi primari e secondari.

Nell'atto di acquisto il terreno originario è stato compravenduto con un valore pattuito tra le parti pari a 120.000,00 € il quale rapportato alla superficie catastale originaria delle particelle oggetto di vendita pari a 8.600 mq (Particelle 32 di 1.350 mq, 554 di 90 mq, ex 556 di 2.320 mq, ex 549 di 4.840 mq) restituisce un valore di mercato pari a 13,95 €/mq. Tale compravendita è avvenuta in data antecedente al completamento dei fabbricati previsti nel piano di lottizzo.

Secondo quanto riscontrato nel certificato di destinazione urbanistica per il terreno in esame è previsto secondo il PRG vigente la realizzazione di strutture per l'istruzione che per la loro edificazione necessitano di un atto di esproprio da parte del Comune di Licata.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona in esame mediamente comparabili a quelle della zona nella quale sorgerà il mercato ortofrutticolo, si ritiene plausibile adottare come valore unitario di stima il valore di 20 €/mq stimato dal comune di Licata come indennizzo per l'esproprio di questi.

Il valore del terreno viene calcolato come prodotto tra il valore di mercato unitario e la superficie rispettiva superficie catastale

$$\text{Valore Terreno} = (5.770 \text{ mq} * 20 \text{ €/mq}) = 115.400,00 \text{ €}$$

11.3 Adeguamenti e correzioni di stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le

disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria, al valore di mercato sopra stimato viene applicata una decurtazione pari a 4.100 € così determinata:

- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte e quantificate al paragrafo 2.4 pari a 1.600,00 €;
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione Urbanistica relativi alle difformità riscontrate descritte e quantificate al paragrafo 9 pari a 2.500 €;

11.4 Prezzo a base d'asta del lotto

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$PrePPPP_0 \text{ base asta} = (111111.44444,4444 - 44.114444) * 44,99 = 114444.111144,4444 \text{ €}$$

Pertanto si propone il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **100.170,00 €**.

12 QUESITO N. 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non occorre procedere alla valutazione delle quote indivise in quanto il diritto reale di pignoramento consiste nell'intera piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'appartamento in oggetto.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Licata, lì 02/11/2021

Il CTU

Dott. Calogero Bennici




CTU Dott. Calogero Bennici

Allegati

Fanno integrante della presente Consulenza Tecnica i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Visure Catastali
4. Ispezioni ipotecarie
5. Elaborati tecnici
6. Note di riscontro Ufficio tecnico
7. Note di riscontro ufficio anagrafe
8. Contratti di locazione e scritture private
9. APE
10. Fonte dei valori riferimento utilizzati per la stima
11. Ricevute pec

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
AGRIGENTO**

Sezione Esecuzioni Immobiliare

**PROCEDURA N. 193/2016 R. G.
PROMOSSA DA**

**Creditore: XXXXXX
(Rappresentato da avv. Xxxxxx)**

Contro

Debitore: XXXXXXS.R.L.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

| | |
|--|--|
| Elaborati: | TECNICO INCARICATO: DOTT. CALOGERO BENNICI |
| Rilievo Fotografico Lotto n. 14 | |

Giudice

Dott.ssa F. Bonsangue

Foto 3: Vista Terreno - Lotto 14

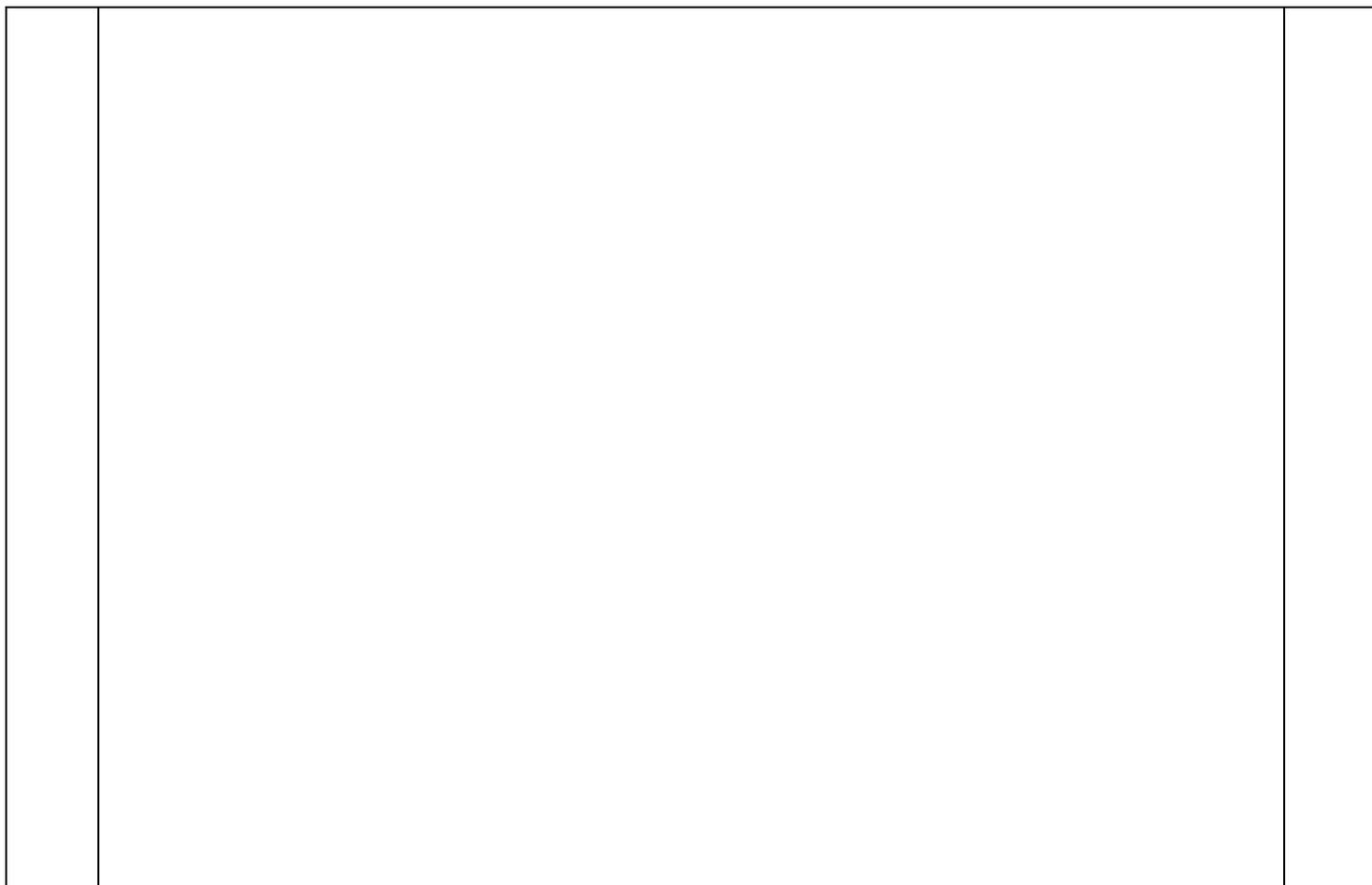


Foto 4: Vista Terreno - Lotto 14

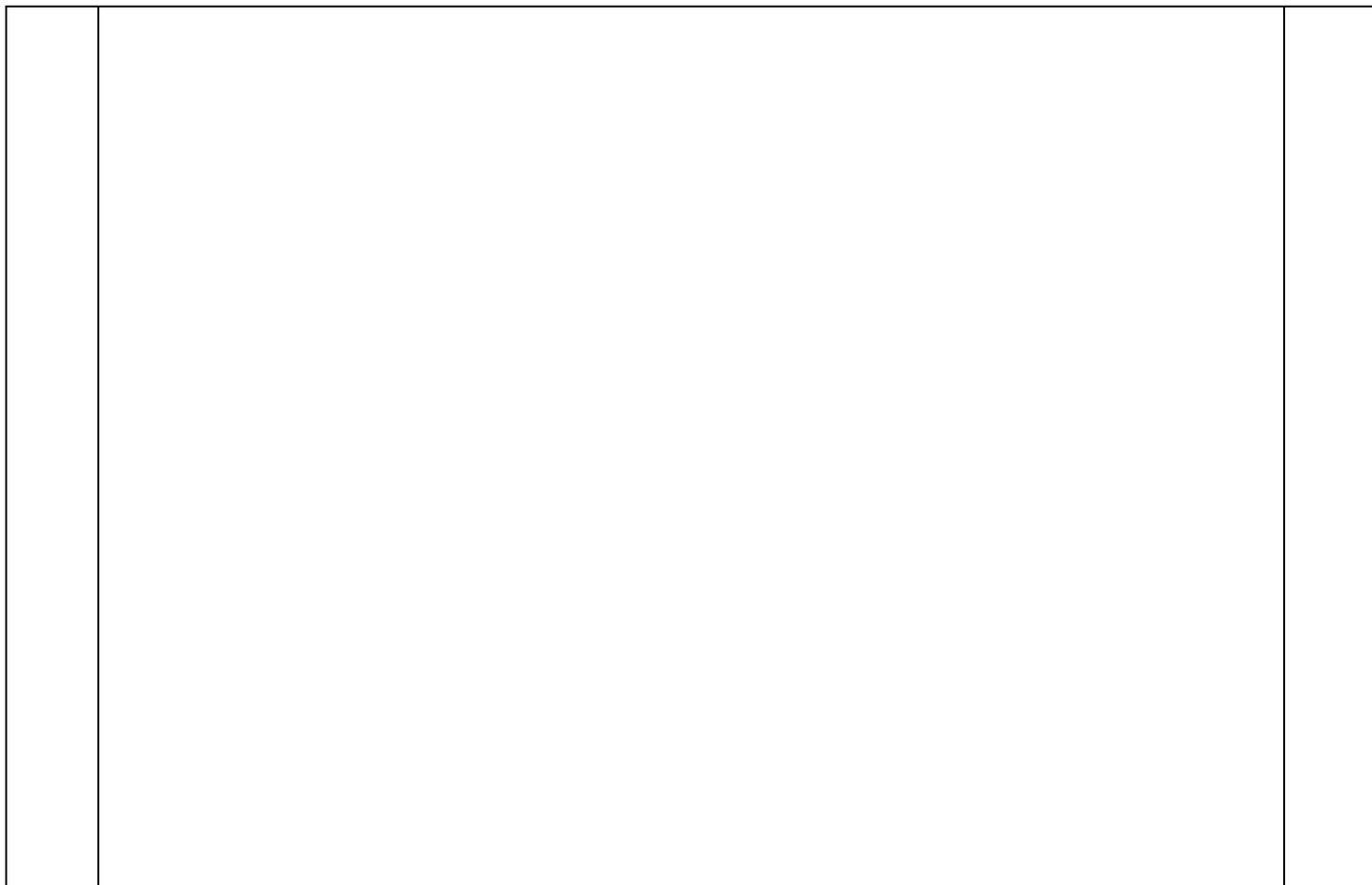


Foto 5: Vista Locale Tecnico - Lotto 14

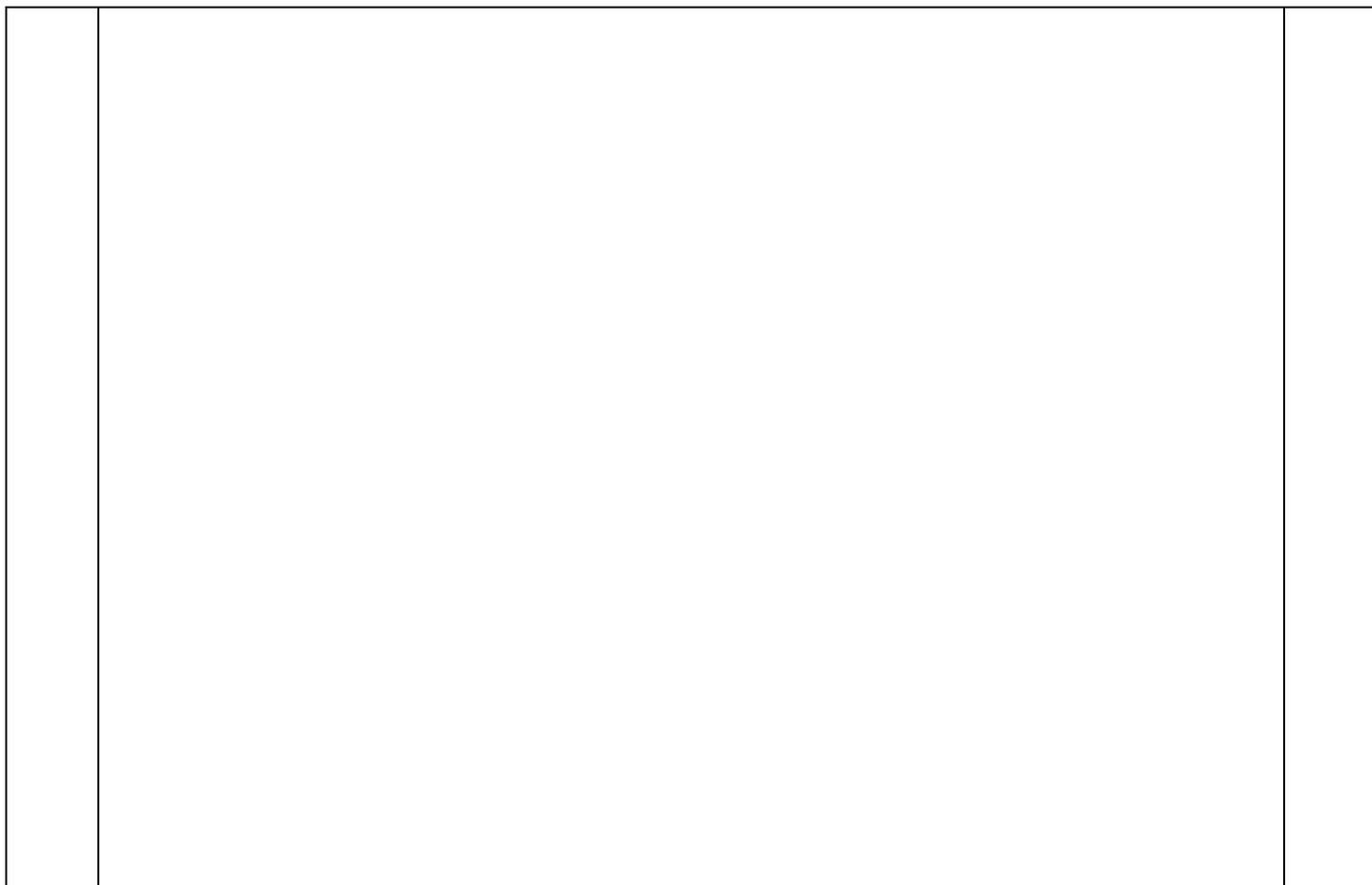


Foto 5: Vista Locale Tecnico - Lotto 14

