

Esec. Imm. N. 160/2018 R.G.E

Ill.mo Sig. Giudice
Dr.ssa Domenica SPANO'
Tribunale di Agrigento

Esecuzione immobiliare N. 160/2018 promossa [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: Risposta al punto a) del quesito al CTU, richiesta autorizzazioni/indicazioni relativamente al punto b) del quesito e richiesta di proroga per la consegna della relazione peritale.

Premesso:

- che in data **11.04.2023** il sottoscritto Ing. Saverio Moncado è stato nominato Esperto Stimatore per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, in sostituzione del precedente tecnico nominato ing. Vincenzo Gallo;
- che con provvedimento emesso in pari data il G.E. chiedeva al sottoscritto di procedere:
 - a) limitatamente agli immobili di cui ai lotti **1) e 2)** (cfr. Deposito del precedente esperto del 23.04.2020) alla verifica della congruità della riduzione già applicata dal precedente stimatore nella determinazione del prezzo base.
 - b) alla stima degli altri immobili.

Il sottoscritto dopo un attento studio della documentazione agli atti riferisce quanto sotto riportato:

- a)** Il tecnico stimatore precedentemente nominato ing. Vincenzo Gallo presentava in data 19/03/2020 le relazioni di stima relative a:
 - **Lotto 1:** Quota 1/1 Proprietà di un villino a destinazione civile abitazione sito in Canicatti (AG) c/da Rinazzi n. 96 Piano terra, composto da 7,5 vani ed accessori C.E. di Canicatti Foglio 73 particella 65 sub 5 e 6 assegnando un prezzo base



d'asta al netto delle decurtazioni pari ad € 187.000,00.

- **Lotto 2:** Quota 1/1 Proprietà di un villino a destinazione civile abitazione sito in Canicatti (AG) c/da Rinazzi n. 98 Piano terra, composto da 7,5 vani ed accessori C.E. di Canicatti Foglio 73 particella 65 sub 7 e 8 assegnando un prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni pari ad € 193.000,00

Nel ricorso per opposizione agli atti esecutivi ex art. 167 C.P.C. comma II C.P.C. per gli esecutati a firma degli Avv.ti [REDACTED] del 1/04/2023 veniva eccepito, tra le altre:

“C) Si deduce, ancora, l’illegittimità dell’ordinanza di vendita nella parte in cui inspiegabilmente riduce a priori, ed in ragione del 25%, il prezzo a base d’asta della vendita senza incanto dei lotti in questione, come determinato dall’Ausiliario in Euro 187.000,00 per il lotto n. 1 ed Euro 193.000,00 per il lotto n. 2. E’ appena il caso di rilevare che i villini posto in vendita sono ubicati in una zona residenziale assai appetibile della città di Canicatti, oggetto di un fiorente mercato che resiste nonostante la crisi in atto anche del settore immobiliare ed in relazione al cui valore di stima, risultante dalla CTU, appare francamente già assai “generosa” la riduzione di ben Euro 33.333,00 per “adeguamenti e correzioni di stima”, determinata dall’Ausiliario peraltro in maniera forfettaria e senza alcuna ulteriore specificazione”.

Si rileva a tal proposito che ferma restando la valutazione parametrica di riferimento assunta dal tecnico pari ad €/mq 850,00, che ha esaminato il bene in tutte le sue caratteristiche ed effettuato le opportune indagini di mercato e considerato che nell’incarico al sottoscritto viene esplicitamente richiesto solamente di verificare la congruità della riduzione applicata nella determinazione del prezzo base d’asta del lotto, si è valutato se tale riduzione sia o meno congrua in relazione alle motivazioni per le quali la stessa è stata applicata:

Nel punto 8.4) adeguamenti e correzioni della stima dell’elaborato peritale il tecnico riporta:

- “Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria”.

In relazione all’assenza di garanzia per vizi occulti, tenuto conto che gli immobili in questione sono stati realizzati per il lotto 1 e 2 rispettivamente in data antecedente al 1986 ed al 1995 e quindi da circa 30- 40 anni il rischio di vizi occulti, non ancora manifestatisi, appare ridotto. In relazione al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, tenuto conto che si tratta per entrambi i lotti di immobili unifamiliari non condominiali tale eventuale spesa non è ipotizzabile.



Ciò considerato e tenuto anche conto dei dettami, sul punto, forniti dal decreto per la nomina dell'esperto stimatore laddove viene riportato: *“sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga 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”*

si ritiene nel caso specifico applicabile una riduzione congrua pari al 10%.

Si avrebbe pertanto:

LOTTO 1

Valore complessivo diritto e quota:		€ 220.000,00
Riduzione....	10%	€ 22.000,00
Prezzo a base d'asta		€ 198.000,00

LOTTO 2

Valore complessivo diritto e quota:		€ 227.210,00
Riduzione....	10%	€ 22.721,00
Prezzo a base d'asta		€ 204.489,00

b) stima degli altri immobili.

- In relazione ai beni siti in via Cherubini censiti in Catasto al **F. 71** part. **15** subalterni n. **3-23-26-27-28-29**, così come correttamente rilevato dal precedente Esperto nominato, questi pur essendo correttamente intestati agli esecutati ricadono di fatto nella particella n. **546** del Foglio n. **71** e non nella particella n. **15**. (v. all. 1)

Risulta, pertanto necessario effettuare la regolarizzazione catastale con la rettifica cartografica per la quale **il sottoscritto chiede di essere autorizzato**.

Si rileva, inoltre, la possibile eventualità che, a seguito della regolarizzazione catastale, gli immobili oggetto di pignoramento possano subire una modifica del numero particellare. In tal caso il sig. G.E. **vorrà verificare la necessità da parte del Creditore Procedente di modifica** della nota di trascrizione del pignoramento relativamente a tali beni.

- In relazione agli immobili siti in via Piemonte censiti in Catasto al **F. 69** part. **1599** subalterni n. **2-3-5-7-8-9-10-11-13**, il sottoscritto ha iniziato le indagini presso gli uffici competenti al fine di verificare quali porzioni di fabbricato a piano seminterrato e primo sono rimasti in disponibilità del precedente proprietario [REDACTED] con il quale [REDACTED] ha stipulato atto pubblico di compravendita del 13/12/2012 in Notaio Pecoraro rep. 77582 racc. 28911 trascritto il 16/01/2013 ai nn. 862/781. Successivamente, tramite sopralluogo, saranno individuati materialmente tali immobili che andranno stralciati, **(evuntamente con frazionamento, se non effettuato, da autorizzare da parte del G.E. relativamente al piano seminterrato)** da quelli indicati nel pignoramento immobiliare.

Tutto quanto considerato avendo ottemperato a quanto richiesto al punto **a)** dell'incarico del 11/04/2023 ed avendo richiesto autorizzazioni/indicazioni in merito al punto **b)** dello stesso il sottoscritto, rimanendo in attesa delle valutazioni, in merito, da parte del G.E



CHIEDE

L'autorizzazione ad effettuare le pratiche catastali necessarie alla corretta individuazione dei beni ed una proroga per il deposito delle stime immobiliari per tutti gli altri cespiti di cui al pignoramento di giorni 120 a partire dalla data di udienza del 08/06/2023 e cioè con termine ultimo per il deposito peritale fino al 07.11.2023.

Canicatti 30/05/2023

L'esperto nominato
Ing. Saverio Moncado

