
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

contro

N. Gen. Rep. **000034/2011**

Giudice Dr. ssa **Vitalba Pipitone**

RELAZIONE INTEGRATIVA

Tecnico incaricato: Ing. ONOFRIO PUGLISI
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 468
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 879
C.F. PGLNFR53A29E209W - P.Iva 00590490843

con studio in Grotte (Agrigento) VIA ORSINI, 10
telefono: 0922945580
cellulare: 3397383813
fax: 0922945580
email: puglisiingonofrio@gmail.com



In effetti il fabbricato e la relativa corte di pertinenza sono interamente circondati dal terreno di cui alla particella 169 e pertanto risultano interclusi per cui si rende necessaria la creazione di una servitù di passaggio disciplinata dagli artt. 1051-1055 del Codice civile.

La servitù dovrà esercitarsi inevitabilmente a carico della particella 169 con accesso dalla stradella privata in terra battuta che si svolge sulle particelle 167, 168 e anche sulla part. 169 già citata nella relazione di stima cui si fa riferimento.

Il diritto di servitù costituisce un peso che grava sul fondo altrui sia per il danno permanente derivante dalla occupazione del terreno che sarà necessario per la costruzione della stradella il quale non sarà più nella disponibilità del proprietario del fondo servente sia per il deprezzamento che subisce il terreno rimanente per la diminuzione della redditività e del valore di mercato.

Tenuto conto della situazione dei luoghi e della ipotizzata ubicazione della stradella di accesso per il raggiungimento dell'immobile di cui alla particella n. 5 (fabbricato diruto), si ritiene che il terreno servente individuato dalla particella 169 sia possibile il verificarsi di un deprezzamento del dieci per cento (10 %). Pertanto di seguito viene rimodulato il valore di stima del lotto n. 4 di cui alla relazione peritale che deve intendersi interamente sostituito.



Esecuzione Forzata N.000034/2011

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. contro

Beni in Licata (Agrigento)**Lotto 004**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
FOGLIO 5 PARTICELLA 167	Superficie	3.570,00	1,00	3.570,00
FOGLIO 5 PARTICELLA 168	Superficie	13.960,00	1,00	13.960,00
	Superficie	17.530,00		17.530,00
FOGLIO 5 PARTICELLA 169	Superficie	18.380,00	1,00	18.380,00

8.3.Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie totale MQ.	Valore unitario Ponderale EURO	Valore intero EURO	Valore diritto e quota EURO
A	Particelle 167, 168	17.530	2,20	38.566,00	€ 38.566,00

8.4.Adegamenti e correzioni della stima

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:

€ 11.243,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5.Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63.714,64

Grotte, li 02.05.2024

Il CTU

Ing. Onofrio Puglisi



Giudice Dr. DR.SSA VITALBA PIPITONE
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI