

## TRIBUNALE DI SCIACCA

**Giudice:** dott.ssa VALENTINA DEL RIO

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** arch. Antonina Daniela Barraco, nata a Sciacca il 18/08/1974, con studio tecnico in Sciacca (AG), Rione V. Veneto, n.5

**OGGETTO:** ESECUZIONE ISCRITTA AL N. 50/2020 R.G. Es.

**Creditore Procedente:**

### CONTRO

**DEBITORE:** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,  
residente in \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_,  
C.F. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_.

A seguito di PEC ricevuta il giorno 29/04/2022, nella quale il Giudice dott.ssa Valentina Del Rio, nominava la sottoscritta arch. Antonina Daniela Barraco, con studio in Sciacca ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n° 1179, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 50/2020 R.G. Es., promosso da \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_.

Il giudice pone all'esperto per quanto segue:

- CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

- QUESITO n. 7 indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- QUESITO n. 8 specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- QUESITO n. 9 verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale;
- QUESITO n. 10 verificare l'assenza di pesi ed oneri di altro tipo;
- QUESITO n. 11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- QUESITO n. 12 procede alla valutazione dei beni;
- QUESITO n. 13 procede alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il Giudice:

- assegna al CTU termine di 30 giorni dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione (ALL. 2);
- assegna al CTU termine di 30 giorni prima dell'udienza del 17 novembre 2022 il deposito della relazione di stima.

Rinvia all'udienza del 17 novembre 2022, ore 09.30 e ss. Per l'esame della relazione e per il proseguo.

### ***SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI***

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 23/06/2022 ore 09,00 presso i luoghi oggetto del contenzioso siti in Sambuca di Sicilia, in C.da Sgarretta.

Sui luoghi oltre alla scrivente C.T.U., era presente dott. Isidoro Liotta nella qualità di custode giudiziario e il Sig. (per la parte debitrice).

Di tale riunione peritale è stato redatto verbale (allegato n. 1), di primo accesso sui luoghi.

Alla continua presenza dei convenuti ho preso appunti in separati fogli, effettuato misurazioni con strumento "laser Disto" per il rilievi grafici (allegato n. 2), rilievi fotografici (allegato n. 3) ed osservato con particolare cura ed attenzione quanto altro utile, per rispondere ai quesiti posti dall'illustrissimo Sig. Giudice.

Il CTU resosi perfettamente edotta dello stato dei luoghi ha letto il verbale redatto su un foglio di carta uso bollo, sottoscritto dal CTU, dott. Isidoro Liotta e dalla parte debitrice.

### ***RISPOSTE AI QUESITI***

#### **QUESITO N°1**

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

È stata esaminata dalla scrivente la certificazione notarile ipocatastale a firma del Not. Andrea Galleri del 27 novembre 2020 in ordine al ventennio preso in esame precedentemente al pignoramento immobiliare

notificato il 09 ottobre 2020 alla parte esecutata nato a il ,  
C.F. , residente in , in e  
nata ail , C.F. , residente in  
, in , coniugi in regime di comunione dei beni.

Gli immobili presi in esame risultano intestati catastalmente come segue:

- Quanto agli immobili all'elenco **A)** il Sig. , ha la piena proprietà, nello specifico:
  - ✓ LOTTO 1: C.da Sgarretta F.M. 26, part. 443, P.T. cat. A/4, classe 5, vani 3,5;
  - ✓ LOTTO 2: C.da Sgarretta F.M. 26, part. 223, P.T. cat. C/2, classe 5;
- Catasto terreni:
  - ✓ LOTTO 3: C.da Sgarretta F.M. 26, part. 130 di complessivi mq. 36.051,00 di cui mq 31.064,00 seminativo e mq. 4.987,00 uliveto;
  - ✓ LOTTO 4: C.da Sgarretta F.M. 26, part. 131 fabbricato rurale;
  - ✓ LOTTO 5: C.da Sgarretta F.M. 26, part. 176 di complessivi mq. 11.122,00 uliveto;
- Quanto agli immobili all'elenco **B)** terreni adiacenti il Sig. , ha la piena proprietà, in regime di comunione dei beni, nello specifico:
  - ✓ LOTTO 6: F.M. 26, part. 228 di complessivi mq. 3.370,00 di cui mq 2.261,00 seminativo e mq. 290,00 uliveto e mq. 1.080,00 vigneto;
  - ✓ LOTTO 7: F.M. 26, part. 230 di complessivi mq. 11.250,00 di cui mq 7.416,00 seminativo e mq. 3.834,00 uliveto.

## QUESITO N° 2

*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

LOTTO 1:

Immobile di civile abitazione, unico piano fuori terra, sito in Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta.

L'intero immobile è realizzato giusto N.O. Prot. n. 2539 del 13/05/1972 (allegato n.4).

Lo stesso è così composto:

cucina, soggiorno, camera da letto e wc.

Le finiture sono essenziali, con pavimenti in scaglietta di marmo, pareti tinteggiate di bianco, la cucina è rivestita con piastrelle tipo maioliche economiche fino ad altezza cm. 150, il bagno, è pavimentato e rivestito con maioliche economiche per tre pareti ad altezza cm 150, mentre la parete frontale alla finestra per un'altezza cm 210, ACS viene garantita dalla presenza di due scaldini elettrici.

Le porte interne che divido gli ambienti sono in legno tamburato, gli infissi esterni in ferro con vetro singolo.

Gli impianti idrico ed elettrico presenti all'interno dell'appartamento sono obsoleti, senza dichiarazione di conformità ai sensi del Decreto 37/08, inoltre non è presente impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non è funzionante.

L'immobile presenta infiltrazioni di acqua dovuta probabilmente ad una scarsa manutenzione, poca aereazione naturale dei locali e ai ponti termici non ben coibentati.

Non sono stati rilevati, problemi statici e il fabbricato in generale versa in discrete condizioni.

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata del rilievo architettonico, si ha:

| DESCRIZIONE                                | RILEVATO                   |
|--|----------------------------|
| Superficie residenziale lorda calpestabile | 67,00 m <sup>2</sup>       |
| TOTALE                                     | <b>67,00 m<sup>2</sup></b> |

Da cui si deduce una superficie commerciale pari a **67,00 m<sup>2</sup>** (allegato n.2).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
LOTTO 1



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4

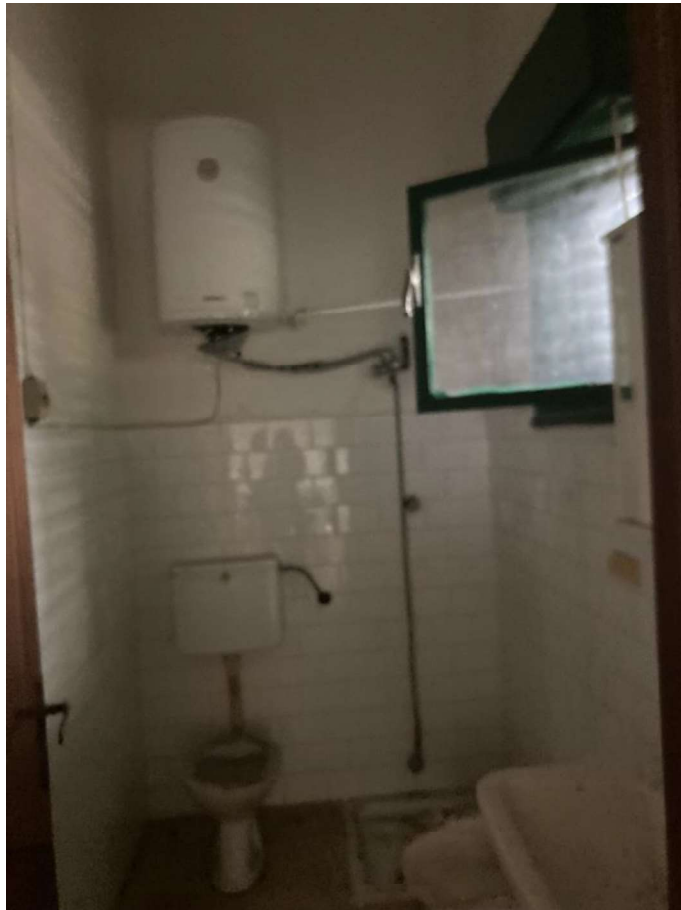


FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



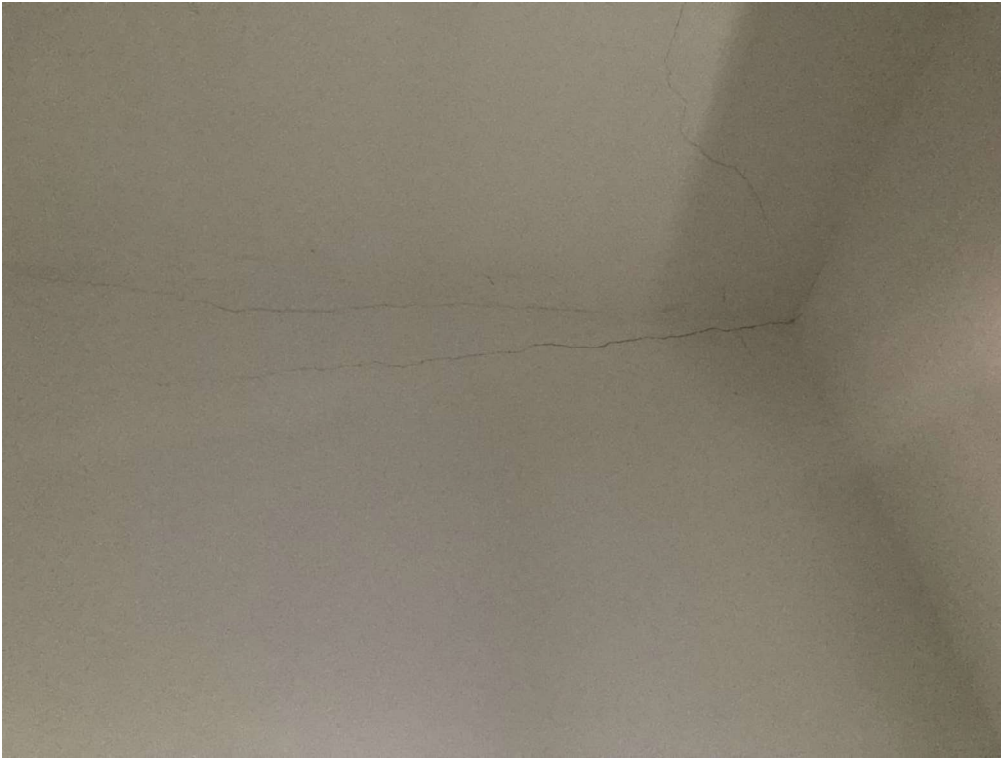


FOTO 9



FOTO 10

LOTTO 2:

Unità immobiliare con destinazione magazzino e locali di deposito (C/2), unico piano fuori terra, sito in Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta.

L'intero immobile risulta inserito catastalmente (allegato n.5).

| DESCRIZIONE                   | RILEVATO                   |
|-------------------------------|----------------------------|
| Superficie lorda calpestabile | 95,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALE</b>                 | <b>95,00 m<sup>2</sup></b> |

LOTTO N.2



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6



LOTTO 3:

Terreno sito in Sambuca di Sicilia (AG) C.da Sgarretta di complessivi mq. 36.051,00 di cui mq 31.064,00 seminativo e mq. 4.987,00 uliveto.

LOTTO 4: Fabbricato rurale sito in Sambuca di Sicilia C.da Sgarretta, lo stesso comunque è stato effettuato un ampliamento senza titolo autorizzativo.

LOTTO 5: Terreno sito in Sambuca di Sicilia (AG) C.da Sgarretta di complessivi mq. 11.122,00 uliveto.

LOTTO 6: Terreno adiacente ai predetti, sito in Sambuca di Sicilia (AG) di complessivi mq. 3.370,00 di cui mq 2.261,00 seminativo e mq. 290,00 uliveto e mq. 1.080,00 vigneto.

LOTTO 7: Terreno adiacente ai predetti, sito in Sambuca di Sicilia (AG) di complessivi mq. 11.250,00 di cui mq 7.416,00 seminativo e mq. 3.834,00 uliveto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
LOTTO N.3 / LOTTO N.4 / LOTTO N.5 / LOTTO N.6 / LOTTO N.7



FOTO 1



FOTO 2



LOTTO N.4



FOTO 3

LOTTO N.5



FOTO 4



LOTTO N.6 / LOTTO 7



FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10

• **QUESITO n. 3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato**

LOTTO 1:

- 1) Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta F.M. 26, part. 443, P.T. cat. A/4, classe 5, vani 3,5;
- 2) La visura e planimetria sono riportate in allegato alla presente relazione:  
✓ Allegato 6: Visura storica e planimetria dell'immobile.

LOTTO 2:

- 3) Unità immobiliare con destinazione magazzino e locali di deposito, sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta F.M. 26, part. 223, P.T. cat. C/2, classe 5;
- 4) La visura e planimetria sono riportate in allegato alla presente relazione:  
✓ Allegato 7: Visura storica e planimetria dell'immobile.

LOTTO 3:

- 5) Terreno sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta F.M. 26, part. 130 di complessivi mq. 36.051,00 di cui mq 31.064,00 seminativo e mq. 4.987,00 uliveto;
- 6) La visura e planimetria sono riportate in allegato alla presente relazione:  
✓ Allegato 8: Visura storica e mappale.

LOTTO 4:

- 7) Fabbricato rurale sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta F.M. 26, part. 131;
- 8) La visura e planimetria sono riportate in allegato alla presente relazione:  
✓ Allegato 9: Visura storica.

LOTTO 5:

- 9) Terreno sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta F.M. 26, part. 176 di complessivi mq. 11.122,00 uliveto;
- 10) La visura e planimetria sono riportate in allegato alla presente relazione:  
✓ Allegato 10: Visura storica e mappale.

LOTTO 6:

- 11) Terreno sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), F.M. 26, part. 228 di complessivi mq. 3.370,00 di cui mq 2.261,00 seminativo e mq. 290,00 uliveto e mq. 1.080,00 vigneto;
- 12) La visura e planimetria sono riportate in allegato alla presente relazione:  
✓ Allegato 11: Visura storica e mappale.

LOTTO 7:

- 13) Terreno sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), F.M. 26, part. 230 di complessivi mq. 11.250,00 di cui mq 7.416,00 seminativo e mq. 3.834,00 uliveto;
- 14) La visura e planimetria sono riportate in allegato alla presente relazione:

✓ Allegato 12: Visura storica e mappale.

• **QUESITO n. 4: procedere alla descrizione sintetica del lotto**

LOTTO N.1

Piena ed intera proprietà \*\*\*\*\*, descritto di seguito:

**IMMOBILE:**

Immobile di civile abitazione, unico piano fuori terra, sito in Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta.

Lo stesso è così composto:

cucina, soggiorno, camera da letto e wc.

Censito al N.C.U.E del Comune di Sambuca di Sicilia, al foglio di mappa n F.M. 26, part. 443, P.T. cat. A/42, classe 5, vani 3,5, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Lo stesso è stato realizzato giusto N.O. Prot. n. 2539 del 13/05/1972 (allegato n.4).

**PREZZO A BASE D'ASTA € 9.000,00**

LOTTO N.2

Piena ed intera proprietà \*\*\*\*\*, descritto di seguito:

**IMMOBILE:**

Unità immobiliare con destinazione magazzino e locali di deposito (C/2), unico piano fuori terra, sito in Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta.

Censito al N.C.U.E del Comune di Sambuca di Sicilia, al foglio di mappa n F.M. 26, part. 223, P.T. cat. C/2, classe 5, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'intero immobile risulta inserito solo catastalmente (allegato n.5).

**PREZZO A BASE D'ASTA € 18.000,00**

LOTTO N.3

Piena ed intera proprietà \*\*\*\*\*, descritto di seguito:

Terreno sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta F.M. 26, part. 130 di complessivi mq. 36.051,00 di cui mq 31.064,00 seminativo e mq. 4.987,00 uliveto.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 92.000,00**

LOTTO N.4

Piena ed intera proprietà \*\*\*\*\*, descritto di seguito:

Fabbricato rurale sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta F.M. 26, part. 131.

Allo stesso comunque è stato effettuato un ampliamento senza titolo autorizzativo.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 1.700,00**

LOTTO N.5

Piena ed intera proprietà \*\*\*\*\*, descritto di seguito:

Terreno sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), in C.da Sgarretta F.M. 26, part. 176 di complessivi mq. 11.122,00 uliveto.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 85.000,00**

LOTTO N.6

Sig. \*\*\*\*\*, ha la piena proprietà, in regime di comunione dei beni con la coniuge \*\*\*\*\*, descritto di seguito:

Terreno sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), F.M. 26, part. 228 di complessivi mq. 3.370,00 di cui mq 2.261,00 seminativo e mq. 290,00 uliveto e mq. 1.080,00 vigneto.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 13.000,00**

LOTTO N.7

Sig. \*\*\*\*\*, ha la piena proprietà, in regime di comunione dei beni con la coniuge \*\*\*\*\*, descritto di seguito:

Terreno sito nel Comune di Sambuca di Sicilia (AG), F.M. 26, part. 230 di complessivi mq. 11.250,00 di cui mq 7.416,00 seminativo e mq. 3.834,00 uliveto.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 42.000,00**

• **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

➤ Quanto agli immobili all'elenco **A)** :

✓ Immobili censiti al Catasto Terreni F.M.26, part. lle nn. 223, 130, 131 erano di titolarità del Sig. \_\_\_\_\_ in forza di:

- part. n. 223 giusto atto di compravendita Notaio Rodolfo Riccobene di Santa Margherita di Belice, del \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, trascritto ad Agrigento il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ ;
- part. lle nn. 130, 131 e 176, successione testamentaria \_\_\_\_\_, regolata da testamento olografo pubblicato il \_\_\_\_\_ ep. n. \_\_\_\_\_ Notaio Armando Crivellari di Padova, trascritto ad Agrigento il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_ vendeva a \_\_\_\_\_ giusto atto di compravendita Notaio Francesco Raso di Sciacca, del \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, trascritto ad Agrigento il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ ;

➤ Quanto agli immobili all'elenco **B)**:

✓ Immobili censiti al Catasto Terreni F.M.26, part. lle nn. 228 e 230 erano di titolarità del Sig. \_\_\_\_\_ in forza di:

- giusto atto di compravendita Notaio Alessandro Maggio di Santa Margherita di Belice, del \_\_\_\_\_, trascritto ad Agrigento il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ ;
- dichiarazione di successione in morte del Sig. \_\_\_\_\_, registrata all' Ufficio registro di Sciacca il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ vol. \_\_\_\_\_ e trascritto ad Agrigento il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili veniva devoluto a favore delle Sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ vendono a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ giusto atto di compravendita Notaio Gabriella Lupo di Palermo, del \_\_\_\_\_, trascritto ad Agrigento il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ .

• **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

LOTTO 1

L'intero immobile è realizzato giusta N.O. Prot. n. 2539 del 13/05/1972 (allegato n.4).

LOTTO N.2

Unità immobiliare con destinazione magazzino e locali di deposito (C/2), L'intero immobile risulta inserito solo catastalmente (allegato n.5).

LOTTO N.4

Fabbricato rurale

In fase d' indagine preliminari, la scrivente ha effettuato le opportune ricerche documentali trovando presso gli uffici del Comune di Sambuca di Sicilia gli elaborati architettonici dei progetti relativi all'immobile e sono state trovate incongruenze ammissibili a difformità.

Inoltre, successivamente alla produzione di planimetrie catastali degli immobili da parte dell'Ufficio del Catasto, non è stata accertata la corrispondenza tra le medesime planimetrie e lo stato di fatto degli immobili

Nello specifico:

- LOTTO 2 costi relativi all'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria € **2.500,00**.
- LOTTO 4 costi relativi all'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria € **4.000,00**.

• **QUESITO n. 7 indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

LOTTO 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7

In data 23/06/2022 accedendo all'immobile, insieme al custode giudiziario dott. comm. Isidoro Liotta, la sottoscritta CTU ha potuto constatare che gli immobili risultano liberi.

• **QUESITO n. 8 specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Perizia Esecuzione immobiliare iscritta al n.50/2020 R.G. E.s CTU arch. Antonina Daniela Barraco



➤ Ipoteca volontaria iscrizione n. \_\_\_\_\_ a garanzia di mutuo fondiario concesso  
con atto del \_\_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_ a favore

;

➤ Pignoramento iscrizione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_.

• **QUESITO n. 9 verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale.**

Il bene oggetto della procedura esecutiva non ricade su suolo demaniale.

• **QUESITO n. 10 verificare l'assenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

I beni oggetti della procedura esecutiva non risultano gravati da pesi ed oneri di altro tipo.

• **QUESITO n. 11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

LOTTO 1 / 2

Sull'immobile non gravano spese di gestione.

• **QUESITO n. 12 procede alla valutazione dei beni.**

LOTTO N.1

Immobile di civile abitazione.

La valutazione viene eseguita acquisendo informazioni mediante la consultazione del sito [agenziaentrate.it](http://agenziaentrate.it) dalla sezione banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di riferimento è possibile desumere un valore di mercato in riferimento all'anno 2021 secondo semestre per abitazioni di tipo economico con normale stato di conservazione.

La scrivente ha effettuato ulteriori ricerche attraverso il sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) per comparazione, inoltre ho fatto un'ulteriore ricerca attraverso i siti delle varie agenzie immobiliari sparse sul territorio di Sambuca di Sicilia, fino a trovare un numero sufficiente di immobili simili sia per anno di costruzione, per mq e per caratteristiche distributive e di rifiniture.

- Valore OMI (allegato n.13) 200,00 – 300,00 €/mq abitazione di tipo civile;

- Valore medio agenzie immobiliari (allegato n.14) 290,00 €/mq abitazione di tipo civile;

in entrambi i casi si fa riferimento ad immobili in buone condizioni d'uso e conservazione, nel caso specifico l'immobile è, per il 80% da ristrutturare, sia negli impianti che nella copertura.

La scrivente CTU in considerazione di quanto detto sopra, reputa la base più congrua pari a € 200,00 a mq, ma in considerazione dei costi da affrontare, al fine di ottenere un posizionamento sul mercato immobiliare appetibile, decurta di un ulteriore 20%.

Per cui il valore di stima assunto per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e di **160,00 €/mq.**

Si ha:

$$\text{m}^2 67,00 * 160,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 10.720,00$$

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni. In particolare, si apportano i seguenti aggiustamenti:

- A detrarre costo APE € 10.720,00 - € 150,00 = € 10.570,00
- Riduzione del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, quindi si avrà:  
€ 10.720,00 - 15% = € 8.984,00 in arrotondamento € **9.000,00 PREZZO A BASE D'ASTA**

#### LOTTO N.2

Magazzino e locali di deposito.

La valutazione viene eseguita acquisendo informazioni mediante la consultazione del sito [agenziaentrate.it](http://agenziaentrate.it) dalla sezione banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di riferimento è possibile desumere un valore di mercato in riferimento all'anno 2021 secondo semestre per abitazioni di tipo economico con normale stato di conservazione.

La scrivente ha effettuato ulteriori ricerche attraverso il sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) non trovando immobili simili per comparazione, inoltre ho fatto un'ulteriore ricerca attraverso i siti delle varie agenzie immobiliari sparse sul territorio di Sambuca di Sicilia, fino a trovare un numero sufficiente di immobili simili sia per anno di costruzione, per mq e per caratteristiche distributive e di rifiniture.

- Valore OMI (allegato n.15) 300,00 – 450,00 €/mq abitazione di tipo civile;
- Valore medio agenzie immobiliari 250,00 €/mq abitazione di tipo civile;

La scrivente CTU in considerazione di quanto detto sopra, reputa la base più congrua pari a € 250,00.

Per cui il valore di stima assunto per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e di **250,00 €/mq.**

Si ha:

$$\text{m}^2 95,00 * 250,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } \mathbf{23.750,00}$$

A tale valore occorre però apportare i costi necessari per ottenere giusta Concessione Edilizia in Sanatoria relativamente alla parte in ampliamento, nello specifico:

- PdC in sanatoria € 1.000,00
- Sanatoria strutturale Genio Civile € 1.500,00
- TOTALE € 2.500,00

$$\text{€ } 23.750,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 21.250,00$$

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni. In particolare, si apportano i seguenti aggiustamenti:

- Riduzione del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, quindi si avrà:  
€ 21.250,00 - 15% = € 18.062,50 in arrotondamento € **18.000,00 PREZZO A BASE D'ASTA**

### LOTTO N.3

Terreno censito in catasto al F.M. 26, part. 130 di complessivi mq. 36.051,00 di cui mq 31.064,00 seminativo e mq. 4.987,00 uliveto.

La valutazione viene eseguita acquisendo informazioni mediante la consultazione del sito [agenziaentrate.it](http://agenziaentrate.it) dalla sezione banca dati delle quotazioni Valori agricoli medi per la zona di riferimento è possibile desumere un valore di mercato in riferimento all'anno 2018.

La scrivente ha effettuato ulteriori ricerche attraverso il sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) trovando terreni simili per comparazione, inoltre ho fatto un'ulteriore ricerca attraverso i siti delle varie agenzie immobiliari sparse sul territorio di Sambuca di Sicilia.

- Valore agricoli medi (allegato n.16)

Seminativo 0,50 €/mq;

Uliveto 12,24 €/mq;

Vigneto 0,97 €/mq;

- Valore di mercato

Media 3,00 €/mq;

nel caso specifico si ha:

- Valore agricoli medi (allegato n.16)

seminativo mq 31.064,00 \* 0,50 = € 15.532,00

uliveto mq 4.987,00 \* 12,24 = € 61.040,88

totale = € 76.572,88

- Valore di mercato

terreno mq 36.051,00 \* 3,00 = € 108.153,00

MEDIA € 108.153,00 + € 76.572,88 = € 92.362,94

2

in arrotondamento € **92.000,00 PREZZO A BASE D'ASTA**

### LOTTO N.4

Fabbricato rurale.

La valutazione in questo caso viene fatta in base ai costi di costruzione medi di mercato, si ha:

- Realizzazione della struttura in c.a composte da travi in laterizio con travetti prefabbricati compresa la fornitura del calcestruzzo, i ferri di armatura, le carpenterie ed i solai in **115,00 €/mq.**

mq 51,00 \* € 115,00 = € 5.685,00

A tale valore occorre però apportare i costi necessari per ottenere giusta Concessione Edilizia in Sanatoria relativamente alla parte in ampliamento, nello specifico:

Perizia Esecuzione immobiliare iscritta al n.50/2020 R.G. E.s CTU arch. Antonina Daniela Barraco

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ➤ PdC in sanatoria                   | € 1.000,00        |
| ➤ Sanatoria strutturale Genio Civile | € 1.500,00        |
| ➤ Accatastamento                     | <u>€ 1.500,00</u> |
| TOTALE                               | € 4.000,00        |

€ 5.685,00 - € 4.000,00 = € 1.685,00

in arrotondamento **€ 1.700,00 PREZZO A BASE D'ASTA**

LOTTO N.5

Terreno F.M. 26, part. 176 di complessivi mq. 11.122,00 uliveto.

La valutazione viene eseguita acquisendo informazioni mediante la consultazione del sito [agenziaentrate.it](http://agenziaentrate.it) dalla sezione banca dati delle quotazioni Valori agricoli medi per la zona di riferimento è possibile desumere un valore di mercato in riferimento all'anno 2018.

La scrivente ha effettuato ulteriori ricerche attraverso il sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) trovando terreni simili per comparazione, inoltre ho fatto un'ulteriore ricerca attraverso i siti delle varie agenzie immobiliari sparse sul territorio di Sambuca di Sicilia.

- Valore agricoli medi (allegato n.16)

|            |             |
|------------|-------------|
| Seminativo | 0,50 €/mq;  |
| Uliveto    | 12,24 €/mq; |
| Vigneto    | 0,97 €/mq;  |

- Valore di mercato

|       |            |
|-------|------------|
| Media | 3,00 €/mq; |
|-------|------------|

nel caso specifico si ha:

- Valore agricoli medi (allegato n.16)

uliveto mq 11.122,00 \* 12,24 = € 136.133,28

- Valore di mercato

terreno mq 11.122,00 \* 3,00 = € 33.366,00

**MEDIA** € 136.133,28 + € 33.366,00 = € 84.749,64

2

in arrotondamento **€ 85.000,00 PREZZO A BASE D'ASTA**

LOTTO N.6

Terreno F.M. 26, part. 228 di complessivi mq. 3.370,00 di cui mq 2.261,00 seminativo e mq. 290,00 uliveto e mq. 1.080,00 vigneto.

La valutazione viene eseguita acquisendo informazioni mediante la consultazione del sito [agenziaentrate.it](http://agenziaentrate.it) dalla sezione banca dati delle quotazioni Valori agricoli medi per la zona di riferimento è possibile desumere un valore di mercato in riferimento all'anno 2018.

La scrivente ha effettuato ulteriori ricerche attraverso il sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) trovando terreni simili per comparazione, inoltre ho fatto un'ulteriore ricerca attraverso i siti delle varie agenzie immobiliari sparse sul territorio di Sambuca di Sicilia.

- Valore agricoli medi (allegato n.16)

|            |             |
|------------|-------------|
| Seminativo | 0,50 €/mq;  |
| Uliveto    | 12,24 €/mq; |
| Vigneto    | 0,97 €/mq;  |

- Valore di mercato

|       |            |
|-------|------------|
| Media | 3,00 €/mq; |
|-------|------------|

nel caso specifico si ha:

- Valore agricoli medi (allegato n.16)

|            |  |
|------------|--|
| seminativo | mq 2.261,00 * 0,50 = € 1.130,50        |
| uliveto    | mq 290,00 * 12,24 = € 3.549,60         |
| vigneto    | mq 1.080,00 * 0,97 = <u>€ 1.047,60</u> |
| totale     | = € 2.527,70                           |

- Valore di mercato

|         |   |
|---------|---|
| terreno | mq 3.370,00 * 3,00 = € 10.110,00              |
| MEDIA   | <u>€ 2.527,70 + € 10.110,00 = € 12.637,70</u> |

2

in arrotondamento **€ 13.000,00 PREZZO A BASE D'ASTA**

LOTTO N.7

Terreno part. 230 di complessivi mq. 11.250,00 di cui mq 7.416,00 seminativo e mq. 3.834,00 uliveto.

La valutazione viene eseguita acquisendo informazioni mediante la consultazione del sito [agenziaentrate.it](http://agenziaentrate.it) dalla sezione banca dati delle quotazioni Valori agricoli medi per la zona di riferimento è possibile desumere un valore di mercato in riferimento all'anno 2018.

La scrivente ha effettuato ulteriori ricerche attraverso il sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) trovando terreni simili per comparazione, inoltre ho fatto un'ulteriore ricerca attraverso i siti delle varie agenzie immobiliari sparse sul territorio di Sambuca di Sicilia.

- Valore agricoli medi (allegato n.16)

|            |             |
|------------|-------------|
| Seminativo | 0,50 €/mq;  |
| Uliveto    | 12,24 €/mq; |

Perizia Esecuzione immobiliare iscritta al n.50/2020 R.G. E.s CTU arch. Antonina Daniela Barraco



|  |  |
|--|--|
| Vigneto                                | 0,97 €/mq;                                     |
| - Valore di mercato                    |  |
| Media                                  | 3,00 €/mq;                                     |
| nel caso specifico si ha:              |  |
| - Valore agricoli medi (allegato n.16) |  |
| seminativo                             | mq 7.416,00 * 0,50 = € 3.708,00                |
| uliveto                                | mq 3.834,00 * 12,24 = € <u>46.928,16</u>       |
| totale                                 | = € 50.636,16                                  |
| - Valore di mercato                    |  |
| terreno                                | mq 11.250,00 * 3,00 = € 33.750,00              |
| MEDIA                                  | <u>€ 50.636,16 + € 33.750,00 = € 42.193,08</u> |

2

in arrotondamento € **42.000,00 PREZZO A BASE D'ASTA**

- **QUESITO n. 13 procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Dalla documentazione disponibile non risultano comproprietari diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599c.p.c.

*Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.*

SCIACCA 26/08/2022

IL C.T.U.

*Barraco Daniela*



## INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 2: Rilievi Grafici;
- Allegato n. 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 4: Comune di Sambuca di Sicilia Nulla Osta Prot. n. 2539 del 13/05/1972 e planimetria catastale F.M. 26, part. 443, P.T. cat. A/4, classe 5, vani 3,5;
- Allegato n. 5: Planimetria catastale F.M. 26, part. 223, P.T. cat. C/2, classe 5;
- Allegato n. 6: Visura storica e planimetria catastale F.M. 26, part. 443, P.T. cat. A/4, classe 5, vani 3,5;
- Allegato n. 7: Visura storica e planimetria catastale F.M. 26, part. 223, P.T. cat. C/2, classe 5;
- Allegato n. 8: Visura storica e planimetria catastale F.M. 26, part. 130;
- Allegato n. 9: Visura storica F.M. 26, part. 131 fabbricato rurale;
- Allegato n. 10: Visura storica e planimetria catastale F.M. 26, part. 131;
- Allegato n. 11: Visura storica e planimetria catastale F.M. 26, part. 228;
- Allegato n. 12: Visura storica e planimetria catastale F.M. 26, part. 230;
- Allegato n. 13: Valutazione OMI abitazioni;
- Allegato n. 14: Valutazione agenzie immobiliari;
- Allegato n. 15: Valutazione OMI magazzino;
- Allegato n. 16: Valore agricoli medi.

IL C.T.U.

*Barraco*  *Antonina Daniela Barraco*