

## TRIBUNALE DI RAGUSA

Richiamo con deposito relazione di consulenza tecnica nel  
procedimento esecutivo immobiliare promosso [REDACTED]  
[REDACTED].128/2022 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

PREMESSA:

Con provvedimento del 29/03/2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Carlo Di Cataldo, letti gli atti all'udienza del 29/03/2022, mi ha richiamato quale CTU nella causa suindicata, affidandomi il seguente mandato: "..... dispone il richiamo dell'esperto stimatore affinché depositi nuovamente la relazione peritale:

- senza applicazione della riduzione del 65%;
- con applicazione della riduzione di € 20.000,00 per la regolarizzazione dell'immobile, nonché con abbattimento forfettario del 15%"

rinviano all'udienza del 12/07/2023.

Al fine di rispondere ai quesiti postimi dal G.E., ho riesaminato quanto precedentemente relazionato e, alla luce di quanto sopra, fornisco gli aggiornamenti richiesti nel contesto della presente perizia di richiamo, come sotto riportato:

SULLA ASSERITA RIDOTTA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE la mia valutazione si attiene ai valori ufficialmente espressi dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alle condizioni attuali del mercato per immobili simili, anche in considerazione del fatto che la presenza di parti abusive, anche se sanabili e burocraticamente espletabili, comporta indubbiamente una reale riduzione del potenziale di alienazione dell'immobile.

A) - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ritenuto che il valore dell'immobile pignorato è stato stimato in €

[REDACTED]

Pagina 1 di 2

83.325,00 e considerato quanto richiesto dal Giudice, dalla predetta valutazione viene detratto solo il costo delle opere necessarie alla regolarizzazione dell'immobile per renderlo conforme alla C.E., che è stato stimato, nella precedente relazione, in € 20.000,00, per cui il valore commerciale netto si riduce a € 63.325,00, arrotondato per eccesso a Euro 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).

-----  
**B) – NEL CASO DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE**

L'immobile in oggetto, come detto in precedenza, è un bene indiviso, la cui proprietà, risulta in capo ai sotto [REDACTED]

■ – COSENTINI DANILO (debitore),  
 ([REDACTED]) = € 32.500,00  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] = € 32.500,00

Valore stimato (al netto delle spese di regolarizzazione) € 65.000,00

per cui la **quota di spettanza del debitore (50%)** ammonta a € 32.500,00.

-----  
 Nel caso di applicazione dell'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale del 50% della quota del debitore), il valore globale ammonterebbe a € 55.250,00 da cui deriverebbe una quota di spettanza di € 27.625,00 per il debitore.

-----  
 Tanto in fede riferisco ad evasione dell'incarico affidatomi.

Ragusa, li 06/06/2023

IL C.T.U.

(geom. Maurizio Licitra)