

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n. **133/2021**

G.E. Avv. Venera Fazio

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Il Tecnico Incaricato

C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati



Proc. N. 133/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Avv. Venera Fazio**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Sabrina Beninati**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data **24/04/2024**, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Arch. Sabrina Beninati**, con studio in Catania, via G. Leopardi n. 53, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 133/2021** promossa da ***** nei confronti di *****; la sottoscritta inviava a mezzo PEC il giuramento di rito, che avveniva il giorno **06 maggio 2024**; le è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni **120** dal giuramento per il deposito della consulenza (*vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati*)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del **mandato** e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 27 del mese di giugno dell'anno 2024, alle ore 10:00, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Giarre, via Trieste n° 57; ciò veniva comunicato tramite raccomandata a/r al **Debitore Esecutato**, sig. ***** , (*vedi allegato n° 2 – ricevuta e Raccomandata di Avviso Sopralluogo*).



Giunta sui luoghi, il giorno e l'ora stabiliti, al civico indicato nella documentazione del fascicolo non era presente il debitore esecutato ne altri con il cognome allorché la sottoscritta recatosi al Comune e tramite un estratto di residenza scopriva che il civico esatto dell'immobile di cui sopra si trova al civico 55/A anziché al 57.

Giunta sui luoghi la sottoscritta C.T.U. ha avuto accesso all'immobile, e ha dato inizio alle operazioni peritali alle ore 10:50.

L'immobile è stabilmente abitato dal proprietario e dai genitori.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 11:10 il sottoscritto CTU ha dichiarato chiuse le stesse.

(vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo).

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, consiste in:

a) Appartamento sito nel territorio del Comune di Giarre, con ingresso da via Trieste n 55/A. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 63 part. 441 , sub 2, piano Terra, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 454,48;

b) Garage sito nel territorio del Comune di Giarre, con ingresso da via Trieste n 55/A. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 63 part. 441 , sub 45, S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 57,64.

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

(vedi allegato n° 4 visura catastale)

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante al **debitore esecutato**, Sig. ***** nato a ***** il *****.

c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Dott.ssa **Giulia Messina Vitrano** e dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, si evince che il cespite oggetto di pignoramento indicato al punto a) e b) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** avvenuto il 26 Febbraio 2021, trascritto il 23/03/2021 ai nn.ri 12309/9161, a favore di [REDACTED] Sede di Roma era di **piena proprietà per la quota di 1/1** del sig. [REDACTED]. L'immobile pignorato, descritto al punto a) e b), è **pervenuto al Debitore Esecutato**, sig ***** , in ragione di piena proprietà per 1/1, in virtù di **Atto di Compravendita**, del 0 [REDACTED] num. rep. [REDACTED] ai rogiti Notaio Paolo Saporita di Giarre, trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] da ***** nato ad **** il ***** , C.F. ***** e ***** nata in ***** il ***** C.F. ***** , coniugi in comunione legale.

A ***** in regime di comunione legale gli immobili sono pervenuti per Atto di Compravendita del [REDACTED] num. rep [REDACTED] ai rogiti Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, trascritto in data [REDACTED] da ***** con sede in ***** , C.F. ***** .

Alla ***** , il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili era pervenuto per Atto di Compravendita del [REDACTED] num. rep. 1 [REDACTED] ai rogiti Notaio Giuseppe Boscarino di Catania trascritto in data [REDACTED] da potere di ***** nato ad ***** il ***** C.F. *****

(vedi allegato n° 6, certificazione notarile).

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento notificato il 26 Febbraio 2021, trascritto il 23/03/2021 ai nn.ri 12309/9161, esistono formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli indicate nel p.to f) della presente relazione.

In conformità a quanto sopra esposto, la **continuità della trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.**

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto riportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti e dalla relazione Notarile redatta in data 27/03/2021 dal **Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano**, si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

1) ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 1 [REDACTED] IPOTECA volontaria nascente a garanzia di mutuo del [REDACTED] Num. rep. [REDACTED] Notaio Paolo Saporita di Giarre a favore di ***** con sede a *****, c.f. *****, contro ***** nato a ***** ** il ***** C.F. *** (piena proprietà 1/1) degli immobili riportato in NCEU al foglio 63 Part.441 sub 2 e Foglio 63 Part. 441 Sub 45 siti nel Comune di Giarre. Capitale di 110.080,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 220.160,00, Durata 30 anni.

2)TRASCRIZIONE del 23/03/2021 nascente da **PIGNORAMENTO** notificato dall'Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Catania del [REDACTED] Num. rep. 1372 a favore di *****Sede di ***** C.F. **** contro Grava su ***** nato a ***** il ***** C.F. *****per i diritti pari 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NCEU al foglio 63 Part.441 sub 2 e Foglio 63 Part. 441 Sub 45 siti nel Comune di Giarre.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l' Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che le unità immobiliari indicata nel punto a) e b) della presente relazione, sono regolarmente censite in Catasto Urbano (*vedi allegato n° 4*); in particolare nel Comune di Giarre **a)** al foglio 63 part. 441, sub 2, piano Terra, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 454,48;

b) al foglio 63 part. 441, sub 45, S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 57,64.

Quindi è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha accertato che l'immobile non è ubicato in via Trieste n. 57 come scritto nella documentazione del fascicolo e del N.C.E.U.ma al n 55/A e vi sono delle difformità dello stato dei luoghi, rispetto alla **Planimetria depositata al**

Catasto e al Comune di Giarre Approvato con provvedimento n. 1532 del 21/08/1993 e n. 1852 del 20/11/1998 dalla quale si rileva che il balcone della cucina è stato chiuso a veranda.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata su un terreno che ricade, nell'attuale Piano Regolatore Generale, in un P.E.E.P. comparto D. Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, non si tratta infatti di un terreno ma di un immobile di tipo residenziale.

i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da indagini effettuate presso il NCEU del Comune di Giarre, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stata realizzata in Conformità al Progetto Approvato con provvedimento n. 1532 del 21/08/1993 e n. 1852 del 20/11/1998 ovvero il balcone che ha accesso dalla lavanderia è stato chiuso a veranda.

Per regolarizzare queste opere, si dovrà provvedere alla presentazione di una DOCFA all'Agenzia del Territorio di Catania ed una Cila al Comune di Giarre.

Quindi le spese per la regolarizzazione sono:

- Presentazione CILA Comune di Giarre;
- Sanzione pecuniaria € 1000,00;
- Diritti di Segreteria € 100,00;
- Relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato € 700,00;

Per un totale di **€ 1.800,00.**

j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^A COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Per regolarizzare queste opere, si dovrà provvedere alla presentazione di un DOCFA all'Agenzia del Territorio di Catania e una Cila al Comune di Giarre.

k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta **occupato**, dal debitore esecutato unitamente ai propri genitori.

I) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Giarre, con ingresso da via Trieste n 55/A. L'immobile è censito in Catasto Urbano al foglio 63, Part. 441, sub 2, piano T, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48; e un garage con ingresso da via Trieste n. 55/A, censito al Catasto Urbano al foglio 63, part. 441, sub 45, S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 57,64.

I prospetti esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione ottimo, intonacati e tinteggiati. L'appartamento ha l'ingresso nel **salone** aero-illuminata da due porte finestre dalle quali si accede al balcone e ad un giardino di pertinenza esclusiva. A sinistra dell'ingresso troviamo la cucina aero-illuminata da una finestra. Frontalmente all'ingresso si accede al **disimpegno** dal quale si ha accesso agli altri ambienti dell'appartamento a due **camere da letto** aero-illuminate da una porta finestra con accesso ai balconi, un **bagno** dov'è presente una vasca ed è aero-illuminato da una finestra, la **lavanderia** aero-illuminata da una portafinestra che da accesso alla terrazza che è stata chiusa a veranda abusivamente ed una corte esclusiva pavimentata.

Per tutti gli ambienti l'**altezza utile interna** è di **m 2,74**.

Materiali: **pavimenti** realizzati con piastrelle in ceramica; **pareti** tinteggiate con idropittura; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,20; i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati; l'**impianto elettrico** è sottotraccia; l'**impianto idraulico** è di tipo incassato; l'acqua calda è generata da una caldaia posta all'esterno alimentata a metano; l'appartamento è anche climatizzato, **le porte interne** sono in legno massello; **gli infissi interni** sono in PVC con taglio termico; gli infissi **esterni** sono delle Persiane in PVC, sono presenti grate anti-intrusione alle finestre.

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano mediocri in quanto l'appartamento presenta umidità di risalita in diversi punti della casa e di condensa sui soffitti .

Il garage coperto si trova al piano -1 dell'edificio, ha una superficie di mq 18,00 dotato di saracinesca basculante in alluminio, versa in condizioni scarse nel soffitto in quanto è presente un'infiltrazione che ha creato il distacco delle pignatte e il pungente odore di muffa.

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori



ASTE GIUDIZIARIE®

diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Coeff. DESCRIZIONE mq

1,00 Superficie Lorda Totale 115,00 mq

0,40 Superficie Balcone cucina mq 10,32

0,40 Superficie Balcone soggiorno mq 8,23

0,40 Superficie Terrazzo esclusivo 16,06 mq

0,40 Superficie Corte Esclusiva 73,81

TOTALE 223,42 mq

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **223,00 mq** .

m) VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e stima con metodo per capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Periferica / D5 del Comune di Giarre ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2023. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona del Comune di Giarre un valore di mercato oscillante tra 530 - 790 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.



Per garage nella zona Periferica / D5 del Comune di Giarre un valore oscillante tra 420 - 630 €/mq. I valori del Borsino immobiliare di Giarre vanno da un valore di mercato oscillante tra 475 - 722 €/mq per abitazioni di tipo stabili in fascia media nella stessa zona.

Per box auto e autorimesse coperti ricadenti nella stessa zona i valori di mercato oscillano da 349 - 493 €/mq

Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

APPARTAMENTO: **629,00 €/mq;**

GARAGE: **473,00 €/mq**

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore:

APPARTAMENTO: € 629,00 x mq 223,00 = € 140.267,00

GARAGE: € 473,00 x mq 18,00 = € 8.514,00

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell'appartamento oggetto di stima, calcolato con il "metodo comparativo", risulta essere pari ad **€ 140.267,00 (valore bene pignorato)**, del garage **€ 8.514,00 (valore bene pignorato)**.

Stima con metodo per Capitalizzazione del reddito.

Per determinare la stima con il metodo per "Capitalizzazione del reddito" è necessario individuare il reddito prodotto dall'immobile oggetto di stima e il tasso di capitalizzazione in base alle caratteristiche peculiari dello stesso.

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione a abitazione di tipo civile, è di circa €/mq 2,14 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 2,14 x mq 223 = **€ 477,22** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: € 477,22 x 12 mesi x 0,70 = **€ 4.008,64**

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per l'immobile in oggetto destinato ad abitazione di tipo civile, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 4% , per cui si ha

$C = a / 4\%$ essendo :

C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;

a = reddito annuo netto;

4% = tasso di capitalizzazione;



Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{\text{€ } 4.008,64}{4/100} = \text{€ } 4.008,64 \times 100/4 = \text{€ } 100.216$$

$$4/100$$

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale **dell'immobile** oggetto di stima, calcolato con il "metodo per capitalizzazione del reddito", risulta essere pari ad **€ 25.200,00**

Metodo Comparativo: **€ 140.267,00**

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : **€ 100.216,00**

$$(\text{€}140.267,00 + \text{€ } 100.216,00) / 2 = \text{€ } 120.241,50$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 120.241,50**

Per il **garage** è emerso che il canone di locazione mensile, ubicato nella stessa zona in cui sorge quello in oggetto, è di circa €/mq 1,98 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 1,98 x mq 18,00 = **35,64€** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: € 35,64 x 12 mesi x 0,70 = **€ 299,37**

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per il **garage**, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 5 % , per cui si ha

$C = a / 5\%$ essendo :

C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;

a = reddito annuo netto;

5% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{\text{€ } 299,37}{5/100} = \text{€ } 299,37 \times 100/5 = \text{€ } 5.987,52$$

$$5/100$$

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale **garage** oggetto di stima, calcolato con il "metodo per capitalizzazione del reddito", risulta essere pari ad **€ 5.987,52**

Metodo Comparativo: **€ 8.514,00**

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : **€ € 5.987,52**

$$(\text{€ } 8.514,00 + \text{€ } 5.987,52) / 2 = \text{€ } 7.250,76$$

Il valore attuale garage oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 7.250,76**

Quindi le spese per la regolarizzazione sono:

- Presentazione CILA Comune di Giarre;
- Sanzione pecuniaria € 1000,00;





- Diritti di Segreteria € 100,00;
- Relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato € 700,00;

Per un totale di **€ 1.800,00.**

Valore attuale appartamento sottratte le spese di regolarizzazione

€ 120.241,50 - € 1.800,00 = € 118.441,50

Valore attuale garage oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 8.650,52**

€ 118.441,50 + € 7.250,76 = € 125.692,26

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE : € 125.692,26



Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha:

€ 106.838,42

Che arrotondato, risulta € 106.000,00

(Euro centoseimila,00)



n) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia dell'unità immobiliare, vendita in un unico lotto, secondo il seguente piano di vendita:



- **Appartamento per civile abitazione** , avente superficie utile di circa mq 139 e superficie lorda di circa mq 115, sito nel territorio del Comune di Giarre, con ingresso da via Trieste n° 55/A.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 63 part. 441 , sub 2, piano terra, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 454,48;

Garage sito nel territorio del Comune di Giarre, con ingresso da via Trieste n° 55/A. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 63 part. 441 , sub 45, S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 57,64

VALORE..... € 106.000,00.....

(Euro centoseimila,00)



o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 7; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 4.

p) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame si tratta di beni indivisi.

q) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si ribadiscono di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva consiste in un

- **Appartamento per civile abitazione**, sito nel territorio del Comune di Giarre, con ingresso da via Trieste n° 55/A. Comune di Giarre, con ingresso da via Trieste n° 55/A.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 63 part. ■■■■, sub ■■■■, piano secondo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 464,81;

Garage sito nel territorio del Comune di Giarre, con ingresso da via Trieste n° 55/A. L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 63 part. 441, sub 45, S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 57,64

- Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% il valore risulta di **€ 106.838,42**

Che arrotondato, risulta € 106.000,00

(Euro centoseimila,00)

- Gli immobili risultano di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. ***** nato a ***** ** il *****

- L'immobile risulta **occupato dal debitore esecutato e dai genitori**.





- I dati di **descrizione** e di **consistenza** dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati **catastali** e l'**ubicazione**, nonché le **formalità** da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai **sopralluoghi** effettuati ed agli **accertamenti** eseguiti presso i competenti uffici.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 17/07/2024



il C.T.U.

Arch Sabrina Beninati

5. ALLEGATI:

- Allegato n° 1 Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati;
- Allegato n° 2 Ricevute e raccomandate di avviso sopralluogo;
- Allegato n° 3 Verbale di Sopralluogo;
- Allegato n° 4 Visura, planimetria catastale;
- Allegato n° 5 Planimetria stato dei luoghi
- Allegato n° 6 Certificazione notarile;
- Allegato n° 7 Documentazione fotografica.

