

Dott. Arch. Giuseppe Privitera
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Treccastagni (CT)
Tel/Fax 095505886 - 3404037632
e-mail: gioprivi@gmail.com

**TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura N° 191/2019 R.G.Es.**

G.E.: Dott. Francesco Lentano

RELAZIONE DI C.T.U.

Premessa.

Con ordinanza del 30/01/2020, notificata dalla cancelleria tramite pec il giorno 08/02/2020, il G.E. Dott. Francesco Lentano nominava quale C.T.U. il sottoscritto arch. Giuseppe Privitera, invitandolo a comparire in Cancelleria, prestando il giuramento di rito non oltre 5 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina.

Il sottoscritto prestava il giuramento di rito in data 13/02/2020.

Al termine del giuramento il sottoscritto tramite la piattaforma telematica Procedure.it ha potuto scaricare i documenti utili allo svolgimento del mandato.

In seno alla succitata ordinanza di nomina veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il **mandato** riportato in seno al successivo paragrafo N°1.

1) IL MANDATO

Il G.E. Dott. Francesco Lentano, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 191/2019 R.G. Es., rilevato che poteva procedersi al conferimento dell'incarico di stima del bene pignorato, ha nominato esperto per la stima del bene pignorato il sottoscritto Arch. Giuseppe Privitera avvisandolo che indicazioni dettagliate in ordine alla modalità di svolgimento dell'incarico sono contenute in apposito modulo – cd. RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI MOD 4/REV.

Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito alla esplicitazione delle risposte ai vari quesiti oggetto di mandato.

a. identifichi esattamente il bene pignorato, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà del bene in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo

stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. , Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

l. elenchi ed **individuati il bene, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o. allegghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Lo scrivente procedeva ad informare riguardo l'inizio delle operazioni peritali:

- la parte ricorrente mediante pec spedita all'Avv. Lorenzo Reganati in data 14/02/2020;
- i debitori esecutati mediante raccomandate a/r nn. 15251255331-8, 15251255332-9 spedite in data 14/02/2020.

1.1. Oggetto della C.T.U.

Da un esame della documentazione in atti risulta che l'immobile oggetto della presente C.T.U. è:

- **Immobile sito nel Comune di Biancavilla in Via Etnea n. 39 n. 41 n. 43 piano T-1, con annessa corte pertinenziale, composto da salone, tre vani e accessori al piano terra e**

sovrastante vano con terrazza a livello al piano primo, il tutto collegato mediante scala interna. In N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 6317, Categoria A/4, classe 4A, vani 7, Superficie Catastale 139 mq, Rendita Catastale Euro 238,60.

Il bene pignorato risulta essere di proprietà dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

- 1.2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto ha effettuato propri accertamenti presso il Catasto di Catania dove acquisiva la visura e la planimetria catastali aggiornate, utili alle operazioni peritali di consulenza, oltre ad aver effettuato indagini di mercato relativi ad immobili simili. Prima della convocazione ufficiale delle parti, ai sensi del punto 2.b. delle raccomandazioni generali, il giorno 14/02/2020 ho inviato ai debitori esegutati raccomandate a/r nn. 15251255331-8, 15251255332-9 invitandoli, al fine di evitare la vendita, a contattare il sottoscritto allo scopo di raggiungere un accordo con l'avvocato del creditore procedente ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura. Facendo inoltre presente che, nell'ipotesi di prosieguo della procedura esecutiva, al credito originario si sarebbero aggiunte spese sempre più ingenti che lo stesso debitore avrebbe dovuto in ogni caso corrispondere al creditore procedente che le anticipava. Il sottoscritto concedeva ai debitori giorni 5 dal ricevimento delle raccomandate a/r, per essere contattato telefonicamente scaduti i quali fissava l'accesso agli immobili pignorati per il giorno mercoledì 26/02/2020 ore 10:30.

Nel giorno e nell'ora stabiliti mi recavo sui luoghi oggetto di pignoramento immobiliare dove alla presenza della madre di uno dei debitori esegutati effettuavo le operazioni peritali in maniera completa ed esaustiva prendendo misurazioni in separati fogli e scattando diverse fotografie. Esperite infine tutte le opportune indagini tecniche al fine di poter cogliere gli elementi utili all'espletamento del mandato, il sottoscritto rassegna le risultanze ottenute attraverso il presente elaborato.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

2.a. identifichi esattamente i beni pignorati.

Il bene pignorato risulta:

- **Immobile sito nel Comune di Biancavilla in Via Etnea n. 39 n. 41 n. 43 piano T-1, con annessa corte pertinenziale, composto da salone, tre vani e accessori al piano terra e sovrastante vano con terrazza a livello al piano primo, il tutto collegato mediante scala interna. In N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 6317, Categoria A/4, classe 4A, vani 7, Superficie Catastale 139 mq, Rendita Catastale Euro 238,60.**

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

2.b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Il pignoramento ha colpito l'esatta quota spettante ai debitori eseguiti per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

2.c. verifichi la proprietà del bene in capo ai debitori

L'immobile risulta trascritto ai debitori eseguiti per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

2.d accerti l'esatta provenienza del bene.

Ai debitori eseguiti l'immobile è pervenuto per acquisto effettuato in regime di comunione dei beni giusta atto di compravendita del 22/03/2011 in Notaio Carmela Portale di Catania, ivi trascritto il 31/03/2011 ai nn. 17475/12505, rep. n. 44446/8240 da potere di [REDACTED], nata a [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED]

e [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED]. Ai germani [REDACTED] per successione

legittima in morte di [REDACTED] C.F. [REDACTED]

deceduto il [REDACTED] (den. 46 vol. 290 dell'Ufficio del Registro di Catania del 06/03/2006) trascritta

il 26/02/2008 ai nn. 10799/7176. Risulta trascritto il 31/03/2011 ai nn. 17474/12504, atto di

accettazione tacita di eredità, in morte di [REDACTED], da parte degli eredi, nascente da atto

Notaio Carmela Portale del 22/03/2011 rep. n. 44446/8240.

Ai coniugi [REDACTED] (oltre la quota per la successione suddetta) e [REDACTED]

l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita in Notaio Michele Guzzardi del 31/10/1989

trascritto il 16/11/1989 ai nn. 41007/32000 da potere di [REDACTED] nata a Biancavilla (CT)

il [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Risulta trascritto il 31/01/2011 ai nn. 17474/12504, atto di

accettazione tacita di eredità, in morte di [REDACTED], da parte degli eredi, nascente da atto

Notaio Carmela Portale del 22/03/2011 rep. n. 44446/8240.

2.e. segnali la incompletezza della documentazione prodotta

La documentazione prodotta risulta essere completa.

2.f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 17476/2497 del 31/03/2011** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 44447/8241 in Notaio Carmela Portale del 22/03/2011.
A favore: Unicredit Spa con sede in Roma C.F. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Catania Piazza Scammacca, 9/A).
Contro: debitori eseguiti, mutuo di euro 107.500,00, durata 25 anni, ipoteca di euro 161.250,00 – gravante per 1/2 ciascuno della piena proprietà sugli immobili: foglio 40, particella 1439 e foglio 40 particelle 1440-1441 graffate.
- **TRASCRIZIONE N. 10972/8080 del 22/03/2019** nascente da pignoramento n. 2124 del 26/02/2019 – Ufficiale Giudiziario di Catania.
A favore: DOBANK SPA con sede in Verona C.F. 00390840239.
Contro i debitori eseguiti.

2.g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile

Il sottoscritto, in base ai controlli effettuati presso l'ufficio catastale, certifica che l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta in ditta ai debitori eseguiti per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

- Immobile sito nel Comune di Biancavilla in Via Etnea n. 39 n. 41 n. 43 piano T-1, con annessa corte pertinenziale, composto da salone, tre vani e accessori al piano terra e sovrastante vano con terrazza a livello al piano primo, il tutto collegato mediante scala interna. In N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 6317, Categoria A/4, classe 4A, vani 7, Superficie Catastale 139 mq, Rendita Catastale Euro 238,60.

Detta unità immobiliare deriva dal foglio 40 particelle 1439-1440-1441 giusta variazione del 30/08/2011 protocollo n. CT0396345 in atti dal 30/08/2011 variazione di toponomastica – fus., ampl., mod. identificativo (n. 44532.1/2011)

2.h. indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

La destinazione del beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è quella di civile abitazione.

2.i. accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Nell'atto di acquisto del 22/03/2011, registrato il 30/03/2011 ai nn. 17475/12505, rep. n. 44446/8240, i venditori hanno venduto ai debitori eseguiti l'immobile ubicato nel Comune di Biancavilla in Via Etnea nn. 25-27-29 e precisamente:

- Casa da cielo a terra con annessa corte pertinenziale, composta da salone, tre vani, accessori al piano terra e sovrastante vano con terrazza a livello al piano primo, il tutto collegato mediante una scala interna. Confinante nell'insieme: con la detta Via Etnea, con proprietà [REDACTED] o aventi causa e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo se altri. Censito al NCEU del Comune di Biancavilla al foglio 40, particelle:

- 1439, piano T, Categoria A/4, classe 3, vani 3,5, R.C. €. 101,23;
- 1440 e 1441, piano T-1, Categoria A/4, classe 2, vani 3,5, R.C. €. 95,80.

I venditori nell'atto di vendita hanno dichiarato che l'immobile è stato realizzato in esecuzione e conformità degli strumenti urbanistici all'epoca vigenti, che i relativi lavori di costruzione sono stati iniziati ed ultimati in data anteriore all'1 settembre 1967, e che successivamente alla costruzione, relativamente all'immobile in oggetto, non sono stati apportati interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di autorizzazioni amministrative.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato delle difformità urbanistiche rispetto allo stato dei luoghi descritto nell'atto di vendita e precisamente:

- la chiusura dell'originaria corte pertinenziale con un solaio in putrelle di ferro e tavelloni in laterizio;
- la realizzazione di una porta di collegamento tra la preesistente corte ed il vano con accesso dal civico 41;
- la realizzazione di un nuovo solaio nel vano con accesso dal civico n. 43, anch'esso in putrelle e tavelloni in laterizio;
- la demolizione della muratura lato Est del vano con accesso dal civico n. 43;
- l'eliminazione dei locali accessori bagno e cucina le cui superfici sono state aggiunte a quella del vano con accesso dal civico n. 43 (oggi locale garage).
- la modifica del prospetto su Via Etnea (lato Ovest) con l'inserimento di un infisso a quattro ante al piano terra al posto dell'originaria apertura ad un'anta, per permettere l'ingresso di autovetture, e di una finestra al piano primo;
- la realizzazione di un nuovo vano al di sopra del vano con accesso dal civico n. 43 con il relativo taglio di parte della muratura per l'inserimento di una porta;
- il rifacimento della copertura dei civici nn. 41-43;

I debitori esecutati non hanno fornito al sottoscritto alcuna denuncia o autorizzazione edilizia in merito alle difformità riscontrate pertanto il sottoscritto ritiene che tali lavorazioni siano state realizzate

abusivamente e che quindi l'immobile non risulta essere conforme alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia essendo tra l'altro privo di bagno e cucina.

2.k. accerti se il bene pignorato è occupato dal debitore o da terzi

L'immobile risulta essere libero e non abitabile, necessitando di una completa ristrutturazione.

2.l. elenchi ed individui il bene, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita

L'immobile si trova nel Comune di Biancavilla (CT) in Via Etnea ai nn. 39-41-43, è composto da quattro vani al piano terra e sovrastante vano con terrazzo a livello al piano primo e da un locale garage con ingresso dal civico n. 43. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato che il bagno e la cucina presenti nella planimetria catastale al piano terra lato Est del civico n. 43 sono stati eliminati e la loro superficie è stata unita a quella del vano garage, quindi allo stato attuale l'immobile non presenta servizi necessari ed indispensabili per renderlo abitabile.

Nell'insieme l'immobile si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di una totale ristrutturazione. La superficie interna dell'abitazione è di 116,00 mq, quella del terrazzo di 20,00 mq.

2.m. determini il valore di mercato di ciascun immobile agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G.E., lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che gli immobili in questione possono avere con riferimento all'attualità.

Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato. Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante. Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

Metodologia di stima

La valutazione degli immobili in menzione verrà operata adottando la stima in base al valore di mercato, utilizzando il sistema sintetico-comparativo. Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato all'attualità;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quelli in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'immobile in oggetto è pervenuto alla determinazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione che interessano l'unità immobiliare in oggetto, detti prezzi medi unitari sono riferiti, ovviamente, all'attualità.

I dati utilizzati nella presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato, si attribuisce pertanto un valore al mq. Nel merito l'immobile ricade nel territorio di Catania Provincia: CATANIA, Comune: BIANCAVILLA, Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: VIE -VITTORIO EMANUELE III - LORENZO-COLLEGIO-INNESSA-MONGIBELLO-PACINI-ETNEA-AFRICA, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale.

La quotazione immobiliare riferita alla categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) in normale stato conservativo, varia da un minimo di €. 450,00/mq. ad un massimo di €. 660,00/mq. Il sottoscritto considerato le caratteristiche, la posizione, lo stato di fatto dell'immobile totalmente da ristrutturare ed i costi per regolarizzarlo urbanisticamente, applicherà il valore minimo pari ad €. 450,00/mq.

Pertanto avremo:

- superficie dell'abitazione pari a 116,00 mq x €. 450,00 = €. 52.200,00;
- superficie del terrazzo ragguagliata al 20% = (20,00 x 0,20) x € 450,00 = €. 1.800,00;

Per un totale complessivo di €. 54.000,00

Per quanto riguarda la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, si considera tale riduzione nella misura del 15% del valore stimato.

Avremo pertanto:

Valore ridotto dell'immobile: €. 54.000,00 x 0,85 = €. 45.900,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO
€. 45.900,00 (Euro Quarantacinquemilanovecento/00)

- LOTTO UNICO = €. 45.900,00

2.q. Non sono presenti più beni pignorati in quota e quindi non c'è bisogno di un progetto di divisione

In ottemperanza all'incarico ricevuto si è provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare, effettuando l'opportuno sopralluogo ed acquisendo tutte le informazioni utili per giungere alla determinazione del valore dello stesso.

Si è cercato inoltre di fornire al G.E. tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, che potrà avvenire in un unico lotto.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e dichiara la propria disponibilità a qualsiasi chiarimento o integrazione il Giudice dell'Esecuzione dovesse ritenere necessario o opportuno.

Tanto si rassegna alla S.V. Ill. ma per l'incarico ricevuto.

1. Documentazione Catastale

2. Verbale di Sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Immagini tratte da Google Maps datate Ottobre 2009;
5. Copia della racc. a/r e della Pec delle operazioni di sopralluogo spedite alle parti
6. Copia della racc. a/r e della Pec della Relazione di C.T.U. spedite alle parti
7. Dichiarazione in cui per ciascuna parte si indica la data di spedizione delle copie

Catania lì 18/05/2020

Con Osservanza

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Privitera
ASTE
GIUDIZIARIE.it