

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n° 341/2023 R.G.

PROMOSSO da :

CREDITO EMILIANO

Rappresentato e difeso da :

Avv. Gaetano Caprino

C O N T R O

XXXXXX

G.E. : *dott. ssa Delfa Cristiana*

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*



INDICE:

- | | |
|--|---------|
| 1. Premessa | pag. 2 |
| 2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato | pag. 8 |
| 3. Conclusioni | pag. 19 |
| 4. Allegati | pag. 20 |



1- PREMESSA

Con comunicazione del 08.11.2024, l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni *dott.ssa Delfa Cristiana*, nominava il sottoscritto *dott. ing. Mauro Gangemi*, con studio in Acireale in C.so Umberto 78 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n° A5348 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n. 1399, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 341/2023 .

Accettato l'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ricevetti il seguente mandato :

a) identifichi esattamente i beni pignorati, 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, 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 dei beni 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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

***e)** segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per 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 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 riguarda 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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 medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto*



verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando , lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto ,segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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.

l) In caso di immobili abusivi, 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;

m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q) 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).

r) elenchi ed individui i beni, 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;

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) 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;

u) 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;

v) alleggi 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;

w) 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;

x) 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'apporzionamento 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.

In data 28.11.2024, il sottoscritto E.S. congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Ignazio Lombardo, si recava presso i luoghi oggetto di controversia, per espletare il suddetto mandato.

Identificato l'immobile, sui luoghi non era presente nessuno per cui non è stato possibile effettuare l'accesso. Successivamente, contattata telefonicamente l'esecutata, in data 03.12.2024 il sottoscritto E.S. congiuntamente al Custode





Giudiziario avv. Ignazio Lombardo, accedeva ai luoghi oggetto di esecuzione. Era presente sul luogo l'esecutata **xxxxxx** identificata per mezzo di C.I. n. **[REDACTED]** rilasciata dal Comune di **[REDACTED]**.

Premesso ciò, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.



2 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

A - Identificazione del bene

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da:

- ***Un appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato del fabbricato sito a Catania via Liguria n. 1;***

L'appartamento è composto da un'unica elevazione: fa parte di un fabbricato a più piani inserito in un complesso condominiale di grande dimensione. Si presenta internamente rifinito ma in un precario stato di conservazione. In particolare si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

- pareti rifinite con pittura;
- infissi esterni in alluminio;
- porte in legno ;
- pavimenti in gres porcellanato;
- prospetti esterni del fabbricato da manutenzionare;
- servizio igienico;
- impianto elettrico sottotraccia;





L'appartamento necessita di interventi di manutenzione.

B – Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

E' accertata la completezza della documentazione prodotta. Si segnala che con variazione del 11.05.2020 n.22108.1 ha avuto origine la particella 2424 sub.2 .

C – Proprietà dei beni

La porzione immobiliare in oggetto risulta appartenere per la piena proprietà alla Sig.ra XXXXXX nata a [REDACTED] c.f. XXXXXX.

D – Provenienza dei beni

La porzione immobiliare in oggetto risulta appartenere per la piena proprietà alla Sig.ra XXXXXX nata a [REDACTED] c.f. XXXXXX per acquisto fattone dal signor [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Salvatore Lazzaro di Catania in data 21.06. 2010 repertorio numero 105.950/18.161 trascritto a Catania il 23.06.2010 al numero 22.170 di R.P.

Al signor [REDACTED] sopra generalizzato la proprietà della porzione immobiliare in oggetto già censita al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 28 particella 1057 subalterno due e pervenuta per acquisto fattone dai signori [REDACTED] [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto e [REDACTED] nato a [REDACTED] titolare del diritto di nuda proprietà in virtù di atto di compravendita ministero notaio Giuseppe Boscarino di Catania in data 23.05.2008 repertorio numero 260.742/21454 trascritto a Catania il 23.06.2008 al numero 25.143 di R.P.





Ai suddetti signori [REDACTED] la porzione immobiliare in oggetto è pervenuta nel modo seguente:

- Con atto di compravendita ministero notaio Filippo Azzia di Gravina di Catania in data 05/12/2000 repertorio numero 3071 trascritto a Catania il giorno 11/12/2000 al numero 29.397 di R.P. i signori [REDACTED] il

[REDACTED] sopra generalizzato hanno acquistato in regime di comunione legali dei beni dai signori [REDACTED] il

[REDACTED] la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 28 particella 1057 subalterno due;

- Con atto di donazione ministero notaio Filippo Azzia di Catania in data 12.01.2004 repertorio numero 9255 trascritto a Catania il 15.01.2004 al numero 1539 di R.P. la signora [REDACTED] sopra generalizzata ha donato il diritto di nuda proprietà della porzione immobiliare in oggetto al signor [REDACTED] sopra generalizzato disponendo anche della quota di un mezzo del coniuge [REDACTED]. In

relazione a tale atto in virtù del successivo trasferimento del 5/12/2000 opera la pubblicità sanante.

F– Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame, alla data del 05.07.2023, si rilevano le seguenti formalità che verranno cancellate in seguito al decreto di trasferimento:

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Catania in data 23.06.2010 R.G. 37274 R.P. 9325 per il complessivo importo di euro 220.000 a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia codice fiscale 01806740153 contro XXXXXX sopra generalizzata gravante la piena proprietà della porzione immobiliare in comune di Catania censite





al catasto fabbricati al foglio 28 particella 1057 subalterno due;

-Pignoramento immobiliare: trascritto a Catania in data 05.07.2023 R.G. 32.967 RP 24.837 a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia codice fiscale 01806740153 contro XXXXXX sopra generalizzata gravante la piena proprietà della porzione immobiliare in comune di Catania censite a catasto fabbricati al foglio 28 particella 1057 subalterno due.



G – Regolarità catastale

- Catasto fabbricati di Catania (CT) Foglio 28 Particella 2424 Subalterno 2 , Largo Liguria n.1 scala B interno 2 Piano Terra, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq.69, totale superficie aree scoperte mq.67, rendita euro 258,23 in ditta XXXXXX, nata a [REDACTED] C.F. XXXXXX proprietà 1/1.

Si segnala una difformità a livello di planimetria catastale nel confronto tra lo stato attuale e quello censito catastalmente consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni. Per l'aggiornamento catastale si considera un costo di euro 800.



H – Destinazione urbanistica

Considerato che trattasi di fabbricato, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.



I – J – K – L Conformità urbanistica - eventuali abusi ,possibili sanatorie e costi

L'unità immobiliare è dotata di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 22.04.1958 ed certificato di abitabilità del 06.10.1960.





Si segnala una difformità urbanistica consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni e dalla chiusura di una finestra. Per la regolarizzazione urbanistica si deve considerare la sanzione amministrativa di euro 1000,00 per diversa distribuzione degli spazi interni ed un costo complessivo di euro 2.000,00 compresi gli oneri da parte di un professionista abilitato per la presentazione del progetto in sanatoria.



M - Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Da quanto appreso dall'amministratore di condominio dott. [REDACTED] l'esecutata deve euro 567,40 per quote ordinarie anni 2023 ed 2024, euro 448,23 per manutenzione straordinaria copertura dell'edificio, euro 728,36 per decreto ingiuntivo rg 1812/16. Per un importo complessivo totale di euro 1.743,99.



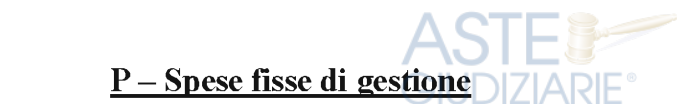
N - Formalità, vincoli e oneri inopponibili all'acquirente

Dalla documentazione prodotta dal dott. [REDACTED] non si segnalano formalità inopponibili all'acquirente.



O – Censo, livello o uso civico

Gli immobili non risultano gravati da vincoli da censo, livello o uso civico.



P – Spese fisse di gestione

Vista la documentazione prodotta dall'amministratore di condominio dott. [REDACTED] [REDACTED] le spese di condominiali annue per le quote ordinarie sono di 283,70 €.





Q - Occupazione dei beni pignorati

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere occupato dall'esecutata XXXXXX identificata per mezzo di C.I. n.CA 33267IT rilasciata dal Comune di [REDACTED]. La Sig.ra XXXXXX dichiara di essere residente con il proprio nucleo familiare presso l'immobile pignorato come da certificazione storica di residenza e comprovata dalla bolletta del gas naturale intestata al Sig. XXXXXX marito dell'esecutata per come riporta il certificato di matrimonio del [REDACTED]



R- Indicazioni per le operazioni di vendita

L'immobile oggetto di vendita è costituito da un appartamento per civile abitazione sito in via Liguria n.1 Catania (CT).

L'appartamento è sito al Piano Terra Rialzato di un fabbricato costituito da diverse elevazioni ed appartenente ad un più vasto complesso condominiale. L'immobile è composto da un soggiorno, un vano letto, cucina, lavanderia, locale bagno, ripostiglio. E' dotato a Ovest di un terrazzino a livello antistante la cucina dove insiste la lavanderia. La consistenza dell'immobile è di circa 67 mq più l'esterno: l'immobile necessita di urgente manutenzione in quanto si segnalano vistose presenze di muffe ed infiltrazioni attive.



S – Stima del valore dell'immobile

Per una valutazione dell'immobile, quanto più aderente alla realtà locale, si fa riferimento a due metodi estimativi: il *metodo sintetico-comparativo* e il *metodo della capitalizzazione del reddito*. Successivamente si procederà mediando i valori ottenuti.



Per entrambi i metodi ci si riferisce alla *superficie residenziale equivalente s.r.e.* in quanto il

Valore_{appart.} = Superficie res. equivalente * valore al mq.

in cui la superficie residenziale equivalente nel caso in oggetto è formata dalla somma della superficie residenziale coperta e di una aliquota dell'area scoperta (ballatoio e terrazzino).

Nel caso in oggetto si ha:

Sup.res.equivalente appartamento = (Superficie residenziale + (snr ballatoio*0,25) = 67,50 mq.

Metodo sintetico-comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia. Come valore commerciale unitario, si assume come valore indicativo quello dei dati “ dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari”.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile, denominati coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (ubicazione ,contesto sociale,...), delle caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, esposizione al sole ,...), delle caratteristiche tecnologiche, dello stato di conservazione e del livello di piano.

In riferimento, come detto ai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riferiti al I semestre 2024, relativamente al Comune di Catania (Ct).

1) Calcolo del valore dell'appartamento:

Valore_{app.} = Superficie residenziale equivalente * valore al mq =
= 67,50 mq * 1000 €/mq = 67.500,00 €

Calcolo del coefficiente di merito:

dove:

COEFFICIENTI DI MERITO	IMMOBILE
C1 = CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	1
C2 = CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	1
C3 = CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	1
C4 = STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZ.	1
C5 = LIVELLO DI PIANO	1

Avendo

Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Caratteristiche Posizionali Intrinseche
▪ Qualificazione infrastrutturale ▪ Prossimità al centro urbano ▪ Accessibilità ai servizi pubblici ▪ Accessibilità al trasporto pubblico ▪ Presenza di servizi commerciali ▪ Qualificazione ambientale ▪ Salubrità della zona ▪ Contesto sociale ▪ Assenza di rumori ▪ Densità edilizia	▪ Panoramicità o visibilità ▪ Orientamento ▪ Esposizione al sole ▪ Luminosità ▪ Ventilazione ▪ Salubrità del vano

utilizzato per l'appartamento in oggetto un valore che già tiene conto di eventuali



coefficienti di merito come la posizione, le rifiniture ecc. ed anche per la zona e tipologia costruttiva pongo i coefficienti di merito pari ad 1, per cui:

Per cui il valore stima risulta essere:



$$\text{Valore di stima} = \text{Valore immobile} * \text{Coefficiente di merito}$$

Per l'appartamento:



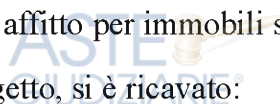
$$\text{Coefficiente di merito}_{\text{appartamento}} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5 = 1,00$$

$$\text{Valore di stima appartamento} = 67.500,00 \text{ €}$$

Metodo della capitalizzazione del reddito:



Con detto metodo, il valore dell'immobile si determina in relazione al reddito che può produrre, cioè in riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità, dalla locazione dello stesso.



Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato:

Calcolo valore immobile con il secondo metodo:

1) Appartamento

Si assume un valore unitario di 4,5 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare, un reddito mensile considerando una superficie di mq 67,5 pari a:

$$\text{Reddito mensile} = 67,5 \text{ mq} \times 4,5 \text{ euro/mq/mese} = \text{euro } 303,75$$

e per anno:



$$\text{Reddito annuo} = \text{euro } 303,75 \times 12 \text{ mesi} = 3.645,00 \text{ euro}$$



ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del
Reddito annuo:

$$\text{Reddito annuo netto} = \text{euro } 3.645,00 \times 80\% = 2.916,00 \text{ euro}$$

Saggio di capitalizzazione $S = R/V$

R = reddito

S = valore

$$S^* = R^*/V^* = 2.5 \times 12/650 = 0,046$$

$$S^{**} = R^{**}/V^{**} = 3.7 \times 12/970 = 0,045$$

Assunto un saggio di capitalizzazione che può ritenersi pari a $r = 4.55\%$, si ricava il
valore reale:

$$V_{\text{app}} = \text{euro } 2.916,00 / 0,0455 = \text{euro } 64.087,91$$

ESITO DELLA STIMA

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima, si ottiene :

	<i>VALORE DI STIMA</i> <i>1° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA</i> <i>2° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA</i> <i>MEDIATO</i>
<i>appartamento</i>	67.500 €	64.087,91	66.000

Il valore di stima si arrotonda a:

VALORE STIMA APPARTAMENTO = € 66.000 (sessantaseimila)

(977,77 €/mq)



T – Assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Tenendo conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide in misura del 15% sull'immobile e precisamente per € 9.900,00 per l'appartamento, arrotondando:

VALORE STIMA APPARTAMENTO = € 56.100,00

Tenendo conto, per l'appartamento, delle spese inerenti l'aggiornamento della planimetria catastale e della regolarizzazione delle opere interne che incidono per circa € 2.800,00 nonché delle formalità a carico dell'acquirente per euro 1.743,99, per un tot. di euro 4.543,99 si ha:

Valore stima appartamento = € 51.556,01 ed arrotondando

VALORE STIMA APPARTAMENTO = € 52.000,00 (cinquantaduemilaeuro)



U – Possibilità di vendita in più lotti

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile di cui trattasi nonché della consistenza e conformazione non è possibile procedere alla vendita più lotti.



V – Foto

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica dei beni pignorati, le planimetrie e le visure catastali acquisite, i verbali di sopralluogo, la planimetria stato attuale in difformità catastale ed urbanistica redatte dallo scrivente.



W - Bene indiviso

Il pignoramento colpisce interamente la piena proprietà dell'esecutata in quanto non esistono comproprietari.





X – Beni pignorati in quota

Non sono presenti più beni pignorati in quota.



3 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto, nella certezza di avere svolto con onestà il mandato affidatogli, ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiestole, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da n°20 (venti) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, unitamente ai seguenti atti allegati.





4 – ALLEGATI

- Corrispondenza (inclusa ricevuta di trasmissioni alle parti);
- Verbale di primo sopralluogo;
- Planimetria Catastale Immobile;
- Planimetria delle difformità ed coni ottici fotografici;
- Titolo di proprietà;
- Formalità condominiali prodotte dal dott. [REDACTED];
- Certificato di residenza storico;
- Certificato di matrimonio;
- Estratto OMI;
- Perizia in versione Privacy.



Acireale, li 24.01.2025

IL C.T.U.

(dott. ing. Mauro Gangemi)

