

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.647 del 2023

INTEGRAZIONE

Creditore Procedente: **PRISMA SPV s.r.l.** - CF/Partita I.V.A. 05028250263

Legale: **Avv. Azzaro Angelo** - Pec. angelo.azzaro@pec.ordineavvocaticatania.it

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Soggetti costituiti - Debitori non datori di Ipoteca

[REDACTED]
[REDACTED]
Legale: **Avv. Drago Vincenzo** - Pec. vincenzo.drago@pec.ordineavvocaticatania.it

Giudice Esecuzione: **PRESIDENTE Dott. CORDIO ROBERTO**

Custode Giudiziario

Avv. MARLETTA DANIELA - Pec daniela.marletta@pec.ordineavvocaticatania.it



Esperto del Giudice: **Geom. MANNANICI RENATO**

Via Bruno Monterosso n.12/A - 95123 Catania - Tel. 348.2566196

C.F.: MNNRNT68S14C351K - P.IVA: 03647190879

Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it

<i>Identificazione</i>	
Lotto unico - Abitazione di tipo Popolare (A/A)	
COMUNE di CATANIA - Via Paolo Orsi n.7 - Scala "B" - Interno "5" - Piano Primo	
Coordinate di Google Earth: Latitudine Nord 37° 30' 55.04" - Longitudine Est 15° 2'58.19"	
N.C.E.U. di Catania: Fg.20 - P.IIa 417 - Sub 17	

<i>Proprietà</i>	[REDACTED]) Regime patrimoniale di separazione convenzionale.
<i>Iscrizioni e Trascrizioni</i>	Regolari
<i>Situazione Catastale</i>	NO Regolare - Regularizzabile
<i>Situazione Urbanistica</i>	NO Regolare - Regularizzabile e Ripristino
<i>Disponibilità</i> <i>Occupato dai Sig.ri:</i>	[REDACTED] [REDACTED]) [REDACTED])
<i>Diritti gravanti sul bene oggetto di Pignoramento</i>	Diritto di Abitazione a favore [REDACTED]) Coniuge e convivente del Debitore Esecutato).
<i>Valore Stimato</i>	€ .20.000,00 (Euro VENTIMILA/00) (al netto del Valore Diritto di Abitazione)
<i>Vendita Giudiziaria</i>	€ .17.000,00 (Euro DICIASSETTEMILA/00) (al netto del Valore Diritto di Abitazione)
<i>Vendita</i>	Unico Lotto
<i>Data richiesta integrazione</i>	06 Marzo 2024
<i>Data consegna</i>	Marzo 2024

CONSULENZA GIUDIZIARIA ESTIMATIVA DEL 17.01.2024 DEPOSITATA IL 22.01.2024.

INTEGRAZIONE

Il sottoscritto **Geom. Mannanici Renato** in qualità di E.d.G. nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.647 del 2023, in ottemperanza del Decreto emesso dal **Presidente Dr. Cordio Roberto del 06 Marzo 2024 (Pec del 07 Marzo 2024)**, "Invita l'esperto Geom. Mannanici Renato alla necessaria integrazione della relazione quanto alla quantificazione della stima dell'immobile pignorato in considerazione del diritto di abitazione su di esso gravante", espone quanto segue.

Restando invariato il contenuto (regolarità urbanistica, catastale, ipocatastale etc.) indicato nella Consulenza Estimativa Giudiziarica (C.E.G.) del 17.01.2024, come già indicato nella stessa, sul bene grava il Diritto di Abitazione a favore di [REDACTED] coniuge e convivente del Debitore Esecutato, pertanto oggi il **Valore Stimato** (al netto del Valore del Diritto di Abitazione) è calcolato nel seguente modo:

Valore di Mercato		Valore Diritto di Abitazione
(stimato con i valori dell'O.M.I.) € 45.000,00	detratto	

Il **Valore del Diritto di Abitazione** si calcola con i coefficienti per la valutazione dei diritti di Usufrutto/Nuda proprietà, quindi esaminando la tabella relativa si ha:

Tabella per la determinazione dei Diritti di Usufrutto, Abitazione, Uso e Vitalizi

Età (Anni)	Valore Usufrutto/Abitazione	Valore Nuda Proprietà	Età (Anni)	Valore Usufrutto/Abitazione	Valore Nuda Proprietà
Da 0 a 20	95%	5%	Da 21 a 30	90%	10%
Da 31 a 40	85%	15%	Da 41 a 45	80%	20%
Da 46 a 50	75%	25%	Da 51 a 53	70%	30%
Da 54 a 56	65%	35%	Da 57 a 60	60%	40%
Da 61 a 63	55%	44%	Da 64 a 66	50%	50%
Da 67 a 69	45%	55%	Da 70 a 72	40%	60%
Da 73 a 75	35%	65%	Da 76 a 78	30%	70%
Da 79 a 82	25%	75%	Da 83 a 86	20%	80%
Da 87 a 92	15%	85%	Da 93 a 99	10%	90%

che il [REDACTED] che è nato l'08 Settembre 1954, oggi (marzo 2024) ha una età di 69 anni compiuti, si ha che il relativo coefficiente è "45%", corrispondente ad un Valore del Diritto di Abitazione

Valore stimato con i valori dell'O.M.I.		Coeff.		Valore del Diritto di Abitazione
€45.000,00	X	0,45	=	€20.250,00



Valore Stimato (con i valori dell'O.M.I.)		Valore Diritto di Abitazione		Valore Stimato (al netto del Valore del Diritto di Abitazione)
€45.000,00	-	€20.250,00	=	€24.750,00

CONCLUSIONI

Valore Stimato (al netto del Valore del Diritto di Abitazione)	€24.750,00
Regolarizzazione Urbanistica e Catastale (pag.5 C.E.G. del 17.01.2024)	- €3.000,00
Lavori di Ripristino - (pag.6 C.E.G. del 17.01.2024)	- €2.000,00
Sommano	€19.750,00
<u>Valore di Mercato (Euro Ventimila/00) - Arrotondato</u>	€20.000,00

t.	VENDITA GIUDIZIARIA (al netto del Valore del Diritto di Abitazione)
	Valore di Mercato
	€20.000,00
	Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15% di €20.000,00)
	- (€3.000,00)
	Sommano
	€17.000,00
	Valore di Vendita Giudiziaria - €17.000,00 (Euro DICIASSETTEMILA/00)

La presente Integrazione di Consulenza Giudiziaria Estimativa si compone di n.4 pagine dattiloscritte.

Catania 27 Marzo 2024

Geom. Mannanici Renato (E.d.G.)