

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA AL N. 871/18 R.G.E.I.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

**TECNICA DI STIMA**

**GIUDICE ISTRUTTORE**

**AVV. MARIA ANGELA CHISARI**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**DOTT. ING. VINCENZO SCUDERI**



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 871/18 R.G.E.I.  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

\* \* \* \* \*

Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Scuderi, con decreto del 17 marzo 2021, in seguito ricevuto a mezzo pec, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe e, in data 8 aprile 2021, ha inviato pec di accettazione incarico e di giuramento.

Il G.E. con la detta nomina ha conferito al sottoscritto l'incarico di redigere la relazione di consulenza tecnica di stima, rispondendo, in particolare, ai seguenti quesiti:

**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 (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 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 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)** 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<sup>a</sup> 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

---

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 871/18 R.G.E.I.*

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'Attività 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

---

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 871/18 R.G.E.I.*

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apportionamento 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.

\*\* \*\* \*

#### **OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato conferito, dopo aver proceduto ad attenta analisi della documentazione in atti, ha compiuto le indagini preliminari e, pertanto, si è recato all'Ufficio del Territorio presso l'Agenzia delle Entrate di Catania e all'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte, dove ha rispettivamente prelevato la documentazione catastale e la documentazione tecnico-urbanistica necessaria per l'espletamento del mandato.

Dopo l'ispezione e la verifica della documentazione prelevata presso i suddetti Uffici, lo scrivente ha convocato le parti, a mezzo pec, inviate ai

---

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 871/18 R.G.E.I.

procuratori di ciascuna parte (cfr. in allegati), per l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno tredici settembre 2021 alle ore 16,00 presso gli immobili oggetto della procedura, siti in Bronte (CT), via Belgio n. 8, iscritti al catasto fabbricati del Comune di Bronte al foglio 83, particella 501, subalterno 28 l'appartamento e, subalterno 9, il garage.

Lo scrivente pertanto alle ore 16,00 del tredici settembre 2021 ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza soltanto di parte debitrice.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha visitato entrambi gli immobili pignorati, appartamento e garage e, contestualmente, ha eseguito i necessari rilievi metrici e fotografici. Il sottoscritto ha inoltre potuto constatare che l'appartamento è abitato da parte debitrice.

Lo scrivente alle ore 16,20 del tredici settembre 2021 dichiarava quindi definitivamente concluso il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura.

Quanto sopra, così come riportato, è nel verbale di sopralluogo sottoscritto dai componenti (cfr. in allegati).

Eseguite le ulteriori e necessarie indagini, assunte tutte le opportune informazioni ai fini dell'espletamento del mandato, il sottoscritto espone nella relazione che segue le conclusioni cui è pervenuto.

#### **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI, PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Dall'esame dell'Atto di Pignoramento e del Verbale dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Catania, notificato a parte debitrice il tre agosto 2018, si rileva che è stato eseguito il pignoramento dei seguenti immobili:

- *appartamento per civile abitazione posto al primo piano (seconda elevazione fuori terra), scala b, interno 3, composto da quattro vani, cucina, corridoi oltre*

accessori, confinante con vano scala, con ascensore e con appartamento di proprietà di (altro socio), salvo migliori confini.

In catasto fabbricati, foglio 83, particelle:

- 501 sub 28, via Belgio, piano 1, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, rendita catastale € 426,08, l'appartamento;

- 501 sub 9, via Belgio, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq 31, rendita catastale € 68,84, il garage.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il sottoscritto, con riferimento ai dati catastali e ai confini, da quanto osservato durante il sopralluogo e dall'esame dei documenti in atti ha potuto identificare chiaramente i suddetti immobili ed ha potuto rilevare la conformità tra quanto appurato nel corso del sopralluogo, quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto riportato nei certificati in atti.

#### **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Dalla certificazione notarile in atti, si evince che i due immobili pignorati sono di proprietà di parte debitrice, per il diritto di proprietà superficiaria, in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio [REDACTED] in data 04/06/2010

[REDACTED]

oggetto era pervenuto, per il diritto di proprietà superficiaria, in virtù di atto di Convenzione Edilizia a rogito [REDACTED] di Catania in data 29/10/1996 rep. 18429, dal Comune di Bronte, trascritto in data 06/11/1996

ai nn. 26872 reg. part. e 34666 reg. generale.

### FORMALITA'

Dalla certificazione notarile in atti, sostitutiva del certificato ipocatastale, si evince che, a seguito di ispezione del ventennio fino alla data del cinque novembre 2018, gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca n. 5851/39153 del 01/12/2000; ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto del [REDACTED] Catania del 30/11/2000 rep. 17969/7715 a favore di Banco di Sicilia S.P.A. con sede in Palermo contro [REDACTED] diritto di proprietà; capitale di lire 1.080.000.000 e ipoteca di lire 2.160.000.000 della durata di quindici anni, gravante sul terreno censito al foglio 83, particella 501.

Successivamente rettificata per "meri errori materiali" con due successivi atti (cfr. certificazione notarile, in atti, del Notaio [REDACTED])

- Ipoteca n. 2885/21106 del 29/05/2003; ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto del [REDACTED] Catania del 27/05/2003 rep. [REDACTED] sede in Palermo contro [REDACTED] per il diritto di superficie; capitale di € 725.105,49 e ipoteca di € 1.450.210,98 della durata di quindici anni, gravante sul terreno censito al foglio 83, particella 501. Anche tale ipoteca è stata successivamente rettificata per "meri errori materiali" con due successivi atti (cfr. certificazione notarile, in atti, del Notaio [REDACTED])

- Trascrizione n. 3196/4254 del 08/02/2016; verbale di pignoramento notificato dal Tribunale di Catania in data 11/01/2016 rep. 166 a favore di

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 871/18 R.G.E.I.

DoBank S.P.A. contro la parte esecutata e gravante sugli immobili pignorati nella presente procedura esecutiva.

- Trascrizione n. 30188/40359 del 18/10/2018; verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 08/08/2018 rep. 8492 a favore della Unicredit S.P.A. contro la parte esecutata per il diritto di proprietà superficiaria.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

1) Appartamento sito nel Comune di Bronte (CT) in via Belgion, 8, piano primo, in catasto Fabbricati al foglio 83, particella 501, subalterno 28.

L'appartamentosi trova all'interno di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada (piano dei garage).

L'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione urbanistica a edilizia convenzionata ed agevolata (ex Legge 167/62 e 457/78).

Il fabbricato si trova a circa 200 metri dall'Istituto scolastico Benedetto Radice e dista circa 1,5 Km dal centro storico di Bronte.

Il complesso edilizio in questione è stato edificato tra la metà degli anni novanta e la metà degli anni duemila (il certificato di abitabilità e agibilità è stato rilasciato dal Comune di Bronte in data 12.01.2005).

L'appartamento pignorato, al momento del sopralluogo, era abitato da parte debitrice.

L'appartamento è così composto:

- ingresso, soggiorno con esposizione sud ed est, altri due vani con esposizione a sud che affacciano su un'unica balconata esterna, cucina e lavanderia (completa di sanitari da utilizzare come secondo servizio) entrambe con affaccio a nord su una unica balconata; un ampio bagno ed un ripostiglio posto alla

---

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 871/18 R.G.E.I.*

fine del corridoio (cfr. planimetria in allegati).

Si precisa che nella planimetria catastale il vano che ha ingresso dal centro del corridoio in realtà, come osservato nel corso del sopralluogo, ha solo un accesso, tramite porta scorrevole, direttamente dalla camera a esso attigua (cfr. planimetria esplicativa dello stato di fatto) essendo quindi stato eliminato l'ingresso diretto dal corridoio.

La superficie commerciale dell'appartamento è di 112,00 mq circa e la superficie esterna dei quattro balconi è di complessivi 27,00 mq circa.

Pertanto, ai fini della successiva valutazione economica dell'immobile, **la superficie commerciale ragguagliata risulta essere pari a 120,00 mq circa**, ovvero pari a  $[(112,00\text{mq}) + (25,00\text{mq} \times 0,30) + (2,00\text{mq} \times 0,10)]$  avendo utilizzato il coefficiente del 30% per le superfici esterne fino alla concorrenza della superficie di 25 mq ed il coefficiente del 10% per le superfici esterne eccedenti i 25 mq. Il calcolo della superficie commerciale ragguagliata così eseguito è in conformità alle norme contenute nell'allegato del D.P.R. n.138 del 23/03/1998).

L'appartamento, ha suddivisione in pianta dei vani piuttosto semplice e regolare con un corridoio centrale che ben collega e disimpegna tutte le stanze, è dotato inoltre di rifiniture di buona qualità. La pavimentazione è in klinker ceramico, tipo cotto, di dimensioni 30x30 cm circa, posato sull'intera superficie dell'appartamento ad esclusione solo del bagno principale che ha pavimentazione in ceramica 20x20 cm di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio-legno con vetrocamera e persiane esterne in alluminio, porte interne tamburate in mogano, pareti interne rifinite con pittura lavabile con motivo tipo stucco, le pareti del bagno principale sono rivestite con piastrelle

---

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 871/18 R.G.E.I.*



fino all'altezza di circa 1,70 m; le piastrelle del bagno-lavanderia sono ad altezza di 1,40 cm circa.

Il soffitto ha altezza interna, misurata dal pavimento, di poco oltre i 2,70 m circa.

I balconi esterni hanno pavimentazione con piastrelle in gres cm di colore scuro, la facciata esterna è realizzata con intonaco per esterni e strato superficiale di rifinitura di colore chiaro, di buona qualità e in perfette condizioni generali.

L'immobile è inoltre dotato d'impianto di riscaldamento autonomo a elementi radianti.

In generale l'appartamento sia al suo interno sia all'esterno si presenta in perfetto stato generale di manutenzione.

Anche il fabbricato, nel complesso delle sue parti comuni è ben tenuto e si trova in buono stato di manutenzione generale.

2) Garage sito nel Comune di Bronte (CT) in via Belgio n. 8, piano primo, in catasto Fabbricati al foglio 83, particella 501, subalterno 9.

Il garage si trova al primo piano sottostrada ed ha, oltre al vano per l'alloggio di un'autovettura, un altro vano, retrostante e direttamente collegato al primo, adibito a deposito. Il vano per il ricovero dell'auto ha larghezza interna di 3,40 m circa e profondità netta di 5,50 m circa; il vano retrostante ha larghezza interna di 3,70 e profondità di 3,00 m circa e profondità massima (in una piccola porzione del vano) di 5,00 m circa (cfr. planimetria in allegati).

**La superficie commerciale del garage è di 31,00 mq circa.**

La corsia di accesso ai garage è scoperta essendo esterna al fabbricato e dispone inoltre di un altro accesso pedonale attraverso il corpo scala

condominiale. La manovrabilità per l'accesso e l'uscita degli automezzi è piuttosto comoda.

Il garage e il vano retrostante al loro interno sono rifiniti con pavimentazione ceramica di colore grigio, pareti e soffitto rifinite con intonaco liscio e idropittura, in buono stato di conservazione.

Lo stato generale di manutenzione della corsia di accesso e delle parti comuni nell'area dei garages è nel complesso buono.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ A NORME URBANISTICO-EDILIZIE**

Il complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile in questione, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1822 del 14/04/1995 e successiva Concessione Edilizia di variante n. 2418 del 12/04/2000, rilasciata per la Pratica Edilizia n. 5762 del 10/09/1998.

Il Comune di Bronte in data 12/01/2005 ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità, n. 2/2005, per il complesso edilizio in questione entro cui insistono gli immobili pignorati.

Inoltre sia l'appartamento sia il garage pignorato, al momento del sopralluogo, non presentavano alcun tipo di abuso edilizio.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Per la valutazione degli immobili in questione si è utilizzato il solo metodo di stima sintetico.

Questo metodo si basa sulla comparazione dell'immobile in oggetto con altri della zona aventi caratteristiche simili a quello da valutare e di cui è noto il valore di mercato.

Al valore così ricavato sono state apportate le necessarie correzioni per adeguarlo alle particolari caratteristiche, specifiche di ogni singolo immobile.

Il criterio utilizzato è certamente quello più rispondente alla realtà del mercato immobiliare, poiché si basa sul confronto con compravendite realmente effettuate.

In generale, la stima degli immobili si può fare, oltre che con il metodo sopra descritto, anche con il metodo di stima analitica con capitalizzazione del reddito netto medio annuo, ricavato dal valore di locazione del dato immobile.

Il valore dell'immobile, in questo caso, si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi differenti di stima.

Per gli immobili in questione però, poiché non si può avere un dato certo del reddito (canone di locazione) in quanto utilizzati direttamente da parte debitrice, l'adozione di questo metodo analitico richiederebbe pertanto l'esecuzione della stima sintetica di tale dato (canone di locazione), per cui, di fatto, si tratterebbe di un'ulteriore stima sintetica semplicemente basata su parametri differenti rispetto alla prima.

Per tale ragione nella presente relazione non viene utilizzato il metodo di stima analitica con capitalizzazione del reddito netto medio annuo e, quindi, il valore di mercato viene determinato con il solo metodo di stima sintetico.

Per determinare il valore dei due immobili (appartamento e garage), il sottoscritto ha effettuato direttamente indagini di mercato comparando altri immobili aventi tipologia uguale e caratteristiche equivalenti a quelle degli immobili oggetto di questa procedura ed inoltre ha assunto informazioni presso operatori del settore immobiliare e presso mediatori operanti nella zona.

Il sottoscritto pertanto, alla luce delle informazioni assunte e per tutto quanto sopra riportato, ritiene che il più probabile ed equo valore di mercato per l'appartamento in questione sia di € 900,00 al mq di superficie commerciale

---

*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 871/18 R.G.E.I.*



ragguagliata e per il garage sia di € 800,00 al mq di superficie commerciale.

Gli immobili pignorati pertanto, in una normale trattativa commerciale tra privati, hanno il seguente valore di mercato.

- 1) Appartamento sito nel Comune di Bronte (CT) in via Belgio n.8, piano primo, in catasto Fabbricati al foglio 83, particella 501, subalterno 28, di complessivi 120,00 mq commerciali, cat A/2, classe 6, rendita € 426,08  
Mq 120,00 x € 900,00/mq = € 108.000,00 .

- 2) Garage sito nel Comune di Bronte (CT) in via Belgio n.8, piano primo sotto strada, in catasto Fabbricati al foglio 83, particella 501, subalterno 9, consistenzadi 31,00 mq, cat C/6, classe 6, rendita € 68,84  
Mq 31,00 x € 800,00/mq = € 24.800,00 .

**Pertanto il valore complessivo del compendio stimato è di € 132.800,00.**

Infine, per ottemperare a quanto specificamente richiesto al punto "t" del mandato ricevuto ovvero che il sottoscritto *"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"* si ottiene per l'appartamento il seguente prezzo di vendita all'asta.

€ 108.000,00 - 15% = € 91.800,00 (valore dell'appartamento pignorato tenuto conto della riduzione del prezzo di mercato a causa dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto).

Analogamente per il garage si ottiene il seguente prezzo di vendita all'asta.

€ 23.100,00 - 15% = € 21.080,00 (valore del garage pignorato tenuto conto della riduzione del prezzo di mercato a causa dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto).

Il prezzo complessivo di appartamento e garage risulta pertanto essere pari ad

€ 112.880,00, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato a causa dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

- 15 fotografie;
- Planimetria appartamento dello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo;
- visure storiche catastali dell'appartamento e del garage;
- planimetrie catastali dell'appartamento e del garage;
- elaborato planimetrico
- autorizzazione di agibilità n. 2/2005 del 12/01/2005;
- Concessione edilizia n. 1822 del 14/04/1995;
- Concessione edilizia n. 2418 del 12/04/2000;
- verbale di sopralluogo;
- pec convocazione inizio operazioni peritali e ricevute accettazione e consegna;
- pec per invio c.t.u. alle parti e ricevute di accettazione e consegna.

Catania, 11 ottobre 2021

Dott. Ing. Vincenzo Scuderi

