

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

disposta dal Sig. Giudice dott. Francesco Lentano

nella esecuzione immobiliare n°740/2022 R.G.Es.Im.

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc.coop.p.a. c/ Debitore esecutato

PREMESSA

Con decreto di nomina emesso il 24/02/2023 e successivamente notificato, il Sig. G.E. dott. Francesco Lentano nominava la scrivente, dott. ing. Clara Truglio, iscritta alla Sez. A dell'Albo degli Ingegneri della provincia di Catania, con studio in Catania, via Martino Cilestri n.71, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n°740/2022 R.G.Es.Im. promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc. coop. p.a. nei confronti del debitore esecutato, assegnandole 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 di mancanza di idonea planimetria del bene, 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 e 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 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 ed 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 ciascun immobile con riferimento 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) 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;

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'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".

Presa visione dell'incarico conferitole, la sottoscritta lo accettava prestando il giuramento di rito e scaricando la documentazione versata in atti.

Inoltrati gli avvisi tramite PEC al creditore procedente (rappresentato dall'avv. Santi Pierpaolo Giacona) e tramite raccomandata A/R n°20061793639-1 alla esecutata, ci si recava sui luoghi, siti al civ.13 di via Gatto nel Comune di Paternò in data 08/05/2023, come da verbale allegato.

Pur essendo l'immobile inequivocabilmente abitato, nessuno si faceva trovare in casa e, dopo oltre un'ora di attesa si presentava una signora, definendosi "cugina" del marito dell'esecutata, al quale telefonava in mia presenza.

Questi sembrava manifestare massima disponibilità, e chiedeva un rinvio a fine mese per avvisare i propri inquilini : ma, ricontattato il 27 maggio comunicava di negare l'accesso propostogli per il 1° giugno, su consiglio del proprio legale.

A questo punto, previa l'ulteriore raccomandata A/R n°20061793640-3 all'esecutata, il Sig. Giudice dell'esecuzione autorizzava la richiesta dell'ausilio della forza pubblica che, nella persona del Comandante della locale Stazione C.C. Luogotenente Franco Iervolino, accompagnava il C.T.U. alle

ore 16:00 del 15 giugno 2023 con il fabbro sig. [REDACTED]

[REDACTED] il quale, dopo aver eseguito lo scasso della serratura, provvedeva a metterla in sicurezza con catena e lucchetto, le cui chiavi venivano consegnate all'ignaro inquilino, nel frattempo rientrato a casa.

Il sig. Comandante C.C. Iervolino poneva a verbale : *"..si specifica che le modalità di intervento hanno compreso svariati tentativi di poter entrare, bussando prima senza ricevere risposta e, dopo, telefonando al marito della esecutata tramite la vicina, cugina dello stesso. Quest'ultimo dichiarava alla parente di trovarsi fuori. [REDACTED]"*.

Eseguito il rilievo fotografico interno ed esterno del fabbricato ed ultimando così i lavori in sito, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche presso il Comune e l'Ufficio del Territorio di Catania in data 05/04/2023, assumendo dopo anche informazioni a conferma presso agenzie immobiliari locali, si rassegna quanto segue.

STIMA IMMOBILE

Nel seguito si esporrà quanto accertato, con lo stesso ordine con cui i quesiti vengono elencati in mandato :

- a) Il bene pignorato risulta esattamente identificato e, da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale e da quella giudiziaria, consiste in un fabbricato disposto su una sola elevazione (piano terra) ubicato ai civv. 13 e 15 di via Gatto nel**

Comune di Paternò. L'immobile è oggi annotato al Catasto Urbano del suddetto Comune in ditta esatta alla debitrice esecutata, fgl. 60, mappale 3584, sub. 1, categ. A/4, classe 3, consist. vani 3,5 con Rendita catastale Euro 122,92 e indirizzo via Gatto n.13. I confini, quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, risultano conformi con quelli deducibili dai certificati in atti e sono : proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, proprietà eredi [REDACTED] o loro aventi causa, la pubblica via Gatto (con distacco di un modesto terrazzino), salvi altri e più aggiornati confini.

b) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, ed è stato comunque accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice, e v'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota.

c) Per quanto attiene la proprietà del bene in capo alla debitrice, dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Certificazione ipocatastale, si evince che l'immobile al 02/02/2023 -data della trascrizione del pignoramento del 27/01/2023 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania ai nn.4936/3781- nascente da atto giudiziario notificato del Tribunale Civile di Catania - Corte d'Appello, rep. n.11940, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER

AZIONI con sede in Ragusa, si appartiene per i diritti di
1/1 di Piena Proprietà alla esecutata, nata in [REDACTED] il
[REDACTED] Le ulteriori indagini espletate dalla scrivente
a seguito di dichiarazioni contrastanti sulla proprietà
acquisite durante l'accesso peritale, hanno confermato i
dati sopra enunciati in merito ai titoli di proprietà di cui
essa gode : **alla data attuale l'esecutata è l'unica
proprietaria del bene** che, come confermato nel corso
delle operazioni, non è in comproprietà con altri soggetti.

d) Per quanto concerne **l'esatta provenienza del bene**,
verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio
anteriore alla data del pignoramento, tramite la
Certificazione notarile sostitutiva allegata ai sensi
dell'art.567 comma II c.p.c., si desume che "la quota
intera di piena proprietà degli immobili oggetto di
esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del
20/09/2010 Numero di repertorio 83074 Notaio
GIUNTA ADELE Sede PATERNO' (CT), trascritto il
05/10/2010 nn. 53065/33074, da potere di [REDACTED]

A

[REDACTED] la quota intera di piena proprietà degli immobili
oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di
compravendita del 14/04/2008 Numero di Repertorio
182263 Notaio Misurale Maurizio Sede Roma trascritto il

23/04/2008 nn. 23147/15186 da potere di [REDACTED]

Sede [REDACTED]

RESPONSABILITA' LIMITATA Sede [REDACTED] la

quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di
esecuzione è pervenuta per decreto di trasferimento del
19/06/2007 Numero di Repertorio 3063 TRIBUNALE
CIVILE Sede CATANIA trascritto il 29/06/2007 nn.
47488/27256 da potere di [REDACTED]

COMUNIONE DEI BENI) la quota intera di piena
proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta
per ATTO di compravendita del 14/02/1992 Numero di
repertorio 40168 Notaio FRANCESCO DORIA Sede
PATERNO' (CT) trascritto il 03/03/1992 nn.10759/8262
da potere di [REDACTED] a

a

**e) La documentazione prodotta era prevalentemente
completa**, anche se, per procedere ad un completo
accertamento finalizzato a poter riferire sui quesiti
essenziali rivolti, la sottoscritta ha provveduto ad
integrarla con visura e planimetria catastale del bene, e
con quanto desunto nella carpetta edilizia al locale UTC.

f) Dalle risultanze dei registri immobiliari di Catania, per l'intero ventennio legale anteriore al 02/02/2023 -data di trascrizione del pignoramento a favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede legale in Ragusa"- il Notaio incaricato dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, CERTIFICA che l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

*ISCRIZIONE NN. 18646/1707 del 16/05/2014
IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/05/2014
Numero di repertorio 7322/5349 Notaio ZIMBONE CARLO

- a favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" Sede RAGUSA;

- e a carico di parte esecutata, nata in Lituania il 12/10/1981, e gravante su Paternò fg 60 P.IIa 3584 Sub.1

*ISCRIZIONE NN. 23677/2643 del 25/05/2021
IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/05/2019 Numero di repertorio 2955 emesso da TRIBUNALE DI CATANIA

- a favore di "C.R.I.A.S. - CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE"
Sede CATANIA (CT)

- e a carico di parte esecutata, nata in [REDACTED] il

13

██████████ e gravante su Paternò fg 60 P.IIa 3584 Sub.1

*TRASCRIZIONE NN. 4936/3781 del 02/02/2023

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
del 27/01/2023 Numero di repertorio 11940 emesso da
UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI
CATANIA Sede CATANIA :

-a favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" Sede RAGUSA;

-e a carico di parte esecutata, nata in ██████████ il

██████████ e gravante su Paternò fg 60 P.IIa 3584 Sub.1

Formalità eseguite sull'unità negoziale così descritta :

*"Casa terrana per civile abitazione sita in Paternò (CT) via
Gatto nn.13-15, composta da due vani e accessori, con
area libera soprastante. Confinante : con proprietà ██████████
aventi causa, con proprietà eredi ██████████ o loro aventi
causa, con distacco da via Gatto. Censita al NCEU del
Comune di Paternò al foglio 60, mappale 3584, subalterno
1, via Gatto 13, piano T, cat. A/4, cl 3 vani 3,5".*

- g) Il bene risulta censito al Catasto Urbano del Comune
di Paternò in ditta alla debitrice esecutata, nata il
██████████ per la piena proprietà 1/1, Fgl. 60,
Particella 3584, Subalterno 1, categoria A/4, classe 3,
consistenza vani 3,5 - Totale mq.44, escluse aree
scoperte mq.42, Rendita catastale Euro 122,92 e
Indirizzo via Gatto n.13, Piano T.**

h) La destinazione prevista dallo strumento urbanistico

comunale vigente -approvato nel 2003 e con Norme tecniche di attuazione approvate nel 2014- per la zona di edificazione interessata è "A", ovvero centro storico, ove sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria che mantengano tipologia, sagoma, fronti e soprattutto volumi esistenti, ma le cui modalità sono subordinate al preventivo nulla osta della Soprintendenza.

i) L'immobile fu edificato in periodo bellico, in assenza di

licenza edilizia, non ancora obbligatoria. Nessun provvedimento autorizzativo è stato infatti rinvenuto presso il locale Ufficio Tecnico, né presso ambo gli Archivi comunali (comprensivi delle cartette edilizie dal 1932 a oggi) ; le caratteristiche costruttive depongono per la datazione del manufatto intorno agli anni '30, come le risultanze delle ricerche suggeriscono. La variazione catastale introdotta il 22/02/2008 attiene solo ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

J) Nessuna domanda in sanatoria andrà presentata.

k) Il bene pignorato è solo provvisoriamente occupato e si

prevede che si liberi a breve termine, come dichiarato dall'inquilino durante l'accesso, volendosi trasferire anche perché privo di valido titolo, avendo solo verbalmente concordato un generico comodato d'uso con l'esecutata.

D) L'immobile in oggetto consiste in una modesta unità abitativa, posta a piano terra, ed accessibile dalla pubblica via mediante pochi gradini che consentono di superare al civ.13 il contenuto rialzo rispetto alla pubblica via, immettendosi in un piccolo terrazzino; parimenti dispone di un secondo ingresso dal civ.15, attraverso un cortile privato in comune con altre ditte. La via Gatto è molto ristretta, e si diparte dalla più trafficata via SS. Annunziata, in una zona sufficientemente dotata di tutti i servizi occorrenti e piuttosto centrale del Comune di Paternò, cittadina popolata da oltre 50.000 abitanti e situata a pochi chilometri dal capoluogo di provincia. La planimetria del fabbricato è rettangolare con un ristretto fronte stradale di neppure ml.5,00. Doppio è lo sviluppo in direzione ortogonale del prospetto interno, ove si aprono una finestra ed una porta. Il fabbricato si sviluppa su una elevazione, ed è stato concepito strutturalmente in muratura portante di spessore; tramezzato con laterizi forati ha copertura a tetto a più falde. Edificato negli anni '40 circa, è allacciato ai pubblici servizi (luce, acqua, fognatura), e presenta un mediocre stato di manutenzione generale : per quanto attiene l'impiantistica l'inquilino riferiva che è funzionante, ma di fatto non sussiste alcuna attestazione di conformità alla normativa vigente considerata l'epoca di realizzazione. Il modesto manufatto

-condizionato dalla minima superficie del lotto- vede susseguirsi gli ambienti senza alcuna reciproca autonomia di fruizione. L'unità abitativa copre un'area lorda di circa mq. 45,00 (con altezza media di ml.2,50) distribuita in un vano multiuso, una camera da letto, una piccola cucina che si apre sul terrazzino, ed un bagno. Le rifiniture sono da capitolato medio/basso, con pavimentazione realizzata con quadrelle 40x40 in scagliette di marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni -corredati da persiane- sono in alluminio anodizzato. Le pareti, sono ovunque intonacate e tinteggiate, e rivestite da piastrelle di maiolica nei servizi, muniti di apparecchiature sanitarie e rubinetteria di bassa qualità : il bagno è peraltro privo di bidet, ma dotato di doccia. I pochi gradini esterni d'accesso sono in marmo. Infine, il cortile in comune con altre ditte è rifinito in battuto di cemento.

m) Come dottrina estimale insegna, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato va determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato, il secondo indiretto (o analitico) della capitalizzazione dei redditi.

-Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie.

Tenendo conto della dinamicità medio-bassa del mercato locale, insieme ai vari fattori intrinseci ed estrinseci che discostano il bene da quelli tipici della media, vagliando le stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nonché contattando mediatori specializzati nella contrattazione di immobili analoghi a quello in oggetto per livello basso di rifiniture, mediocre stato manutentivo, ubicazione e tipologia di fabbricato (abitazione economica), si è proceduto con un metodo di stima sintetico, attribuendo un valore medio pari a € 800,00/mq all'alloggio :

€/mq. 800,00x[42,00+(0,25x5,50)]mq. = € 34.700,00

-Metodo indiretto-

Si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicché il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del primo, si sono considerate spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione interna e dello stabile, le assicurazioni, etc.) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche svolte su immobili siti in zona e similari a quello in oggetto, si conteggia un canone d'affitto presunto non superiore a 180,00 €/mese, da cui

A. Reddito annuo lordo presunto € 2.160,00 da cui

B. Reddito netto presunto € 1.944,00

Capitalizzando tale reddito al tasso medio del 4%, si ha :

$$€ 1.944,00 : 0,040 = € 48.600,00$$

Mediando entrambi i valori ottenuti, si perviene a :

$$€ (34.700,00 + 48.600,00) / 2 = € 41.650,00$$

che rappresenta il valore dell'abitazione.

Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari a circa il 15% del valore stimato, si perviene a:

APPARTAMENTO "ridotto" a € 35.402,50

approssimabile a € 35.400,00.

- n) Il bene costituisce un unico lotto di vendita.
- o) La documentazione fotografica dell'appartamento e dello stabile viene allegata apponendo sulla planimetria gli identificativi delle ubicazioni delle riprese.
- p) Non si tratta di bene indiviso, atteso che si appartiene interamente all'esecutata.
- q) Non sono presenti **più beni pignorati in quota** sicché non occorre predisporre alcun progetto di divisione in natura.

Espletando il mandato conferito, la presente relazione di stima fornisce al G.E. tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto di procedura.

Catania, li 26 luglio 2023

La C.F.U.
(dott. ing. Clara Truglio)