

*Dott. Arch. Giuseppe Privitera*  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095436060 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

**TRIBUNALE DI CATANIA  
SESTA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura N° 467/2013 R.G.Es.**

***RELAZIONE DI C.T.U.***

**Premessa.**

Con ordinanza del 07/05/2015 il G.E. nominava quale C.T.U. il sottoscritto arch. Giuseppe Privitera, convocandolo il giorno 07/09/2015 per il conferimento dell'incarico.

In data 07/09/2015, il G.E. Fascetto fatte le debite ammonizioni, invitava il sottoscritto ad espletare l'incarico conferitogli, facendogli prestare il giuramento di rito.

Al termine del giuramento il sottoscritto prendeva visione del fascicolo fotocopiando 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., letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 467/2013 R.G.Es., ha nominato esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto arch. Giuseppe Privitera avvisandolo che le 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 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 bene**, 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 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 bene 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 dal 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° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 comma 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali, allegandone in quota;

k) accerti se il **bene pignorato sia occupato 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;

l) elenchi ed **individui 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 in 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;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

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) alleghi 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.

Affidando, con ordinanza del 11/02/2015, l'incarico di cui in narrativa al sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Privitera, convocandolo il giorno 11/05/2015 per il conferimento dell'incarico.

### **1.1. Oggetto della C.T.U.**

Da un esame della documentazione in atti in particolare dell'atto di pignoramento immobiliare del 14/05/2013 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania ai nn. 25990/21318 a favore della INTESA SAN PAOLO S.P.A., con sede a Torino, a carico del DEBITORE esecutato, risulta che gli immobili oggetto della presente C.T.U., sono:

- appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, sito ad Aci Sant'Antonio in Via G. Marconi n. 37, ubicato al Piano Rialzato, catastalmente Piano Primo, della palazzina "B", contraddistinto con il numero interno 12, composto da quattro vani ed accessori, con annesso piccolo terreno adibito ad aiuola. Confinante nell'insieme con vano scala e androne condominiale ad Ovest, con stradella d'ingresso a Sud, e con proprietà di terzi ad Est, salvi migliori confini. Censito al NCEU al foglio 13, particella 178, sub. 12, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita €. 241,70, Via G. Marconi n. 37 Piano Primo, di proprietà dei debitori esecutati per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;
- vano garage facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, sito ad Aci Sant'Antonio in Via G. Marconi n. 37, ubicato al Piano Terra, della palazzina "B", contraddistinto con il numero interno 11, composto da quattro vani ed accessori, con annesso piccolo terreno adibito ad aiuola. Confinante nell'insieme con corsia condominiale, e da due lati con proprietà di terzi, salvi migliori confini. Censito al NCEU al foglio 13, particella 178, sub. 11, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 47 mq, Rendita €. 50,97, Via G. Marconi n. 37 Piano Terra, interno 9, di proprietà dei debitori esecutati per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

### **- 1.2. Svolgimento delle operazioni peritali.**

In data 10/09/2015 il sottoscritto ha effettuato propri accertamenti presso l'U.T.E. di Catania, ed il Catasto di Catania dove acquisiva le visure 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 09/09/2015 ho inviato ai debitori esegutati raccomandate a/r n. 14354249712-9 e 14354249713-0 invitandoli, al fine di evitare la vendita, a contattare il sottoscritto allo scopo di raggiungere un accordo con il legale del creditore ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura. Facendo loro inoltre presente che, nell'ipotesi di prosieguo della procedura esecutiva, al credito originario si sarebbero aggiunte spese sempre più ingenti che gli stessi debitori avrebbero dovuto in ogni caso corrispondere al creditore precedente 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 23/09/2015 alle ore 10:00.

In data 14/09/2015 uno dei due debitori esegutati ritirava la raccomandata a/r n. 14354249713-0, successivamente il giorno 23/09/2015 il sottoscritto, come comunicato a mezzo raccomandata a/r, si recava sui luoghi per effettuare le operazioni peritali ma non trovando i debitori esegutati decideva di lasciare una copia della lettera spedita a mezzo raccomandata a/r nella cassetta della posta.

Il giorno seguente il sottoscritto riceveva la telefonata di uno dei debitori esegutati che, scusandosi, assicurava al sottoscritto che giorno 29/09/2015 avrebbe permesso l'accesso ai luoghi.

Il giorno 29/09/2015, come da accordi telefonici, il sottoscritto si recava sui luoghi oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. Qui alle ore 10:00, alla presenza di uno dei debitori esegutati, il sottoscritto effettuava le dovute operazioni peritali in maniera completa ed esaustiva prendendo misurazioni e scattando diverse fotografie.

Esperate 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 è :

- appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, sito ad Aci Sant'Antonio in Via G. Marconi n. 37, ubicato al Piano Rialzato, catastalmente Piano Primo, della palazzina "B", contraddistinto con il numero interno 12, composto da quattro vani ed accessori, con annesso piccolo terreno adibito ad aiuola. Confinante nell'insieme con vano scala e androne condominiale ad Ovest, con stradella d'ingresso a Sud, e con proprietà di terzi ad Est, salvi migliori confini. Censito al NCEU al foglio 13, particella 178,



sub. 12, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita €. 241,70, Via G. Marconi n. 37 Piano Primo, di proprietà dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

- vano garage facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, sito ad Aci Sant'Antonio in Via G. Marconi n. 37, ubicato al Piano Terra, della palazzina "B", contraddistinto con il numero interno 11. Confinante nell'insieme con corsia condominiale, e da due lati con proprietà di terzi, salvi migliori confini. Censito al NCEU al foglio 13, particella 178, sub. 11, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 47 mq, Rendita €. 50,97, Via G. Marconi n. 37 Piano Terra, interno 9, di proprietà dei debitori esegutati per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

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 pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

**2.c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.**

Gli immobili risultano trascritti per la proprietà di 1/2 a ciascuno dei debitori esegutati in regime di comunione dei beni.

**2.d accerti l'esatta provenienza dei beni.**

L'appartamento risulta trascritto, per la proprietà di 1/2 a ciascuno dei debitori esegutati, per essere agli stessi pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Marco Cannizzo di Catania del 31/10/2001, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 02/11/2001, ai nn.ri 39860/30199, da potere di [REDACTED]

nata ad [REDACTED] cui gli immobili in oggetto pervennero:

- l'appartamento con atto a rogito Notaio Ivan Basso di Aci Catena del 26/06/1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 21/07/1984 ai nn. 31014/25159;
- il vano garage con atto a rogito Notaio Ivan Basso di Aci Catena del 18/07/1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 10/08/1988 ai nn. 31416/23379.

**2.e. segnali la incompletezza della documentazione prodotta**

La documentazione prodotta risulta essere completa



## **2.f. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca** di £. 200.000.000 (di cui £. 100.000.000 per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 02/11/2001, ai nn.ri 39861/5099, a favore del "Sanpaolo IMI S.p.A.", con sede a Torino;
- **ipoteca** di €. 13.456,54 (di cui €. 6.728,27 per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 26/07/2004, ai nn.ri 39880/10373, a favore della "Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. – Servizio Riscossione Tributi", con sede in Catania;
- **ipoteca** di €. 5.959,22 (di cui €. 2.979,61 per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 13/10/2005, ai nn.ri 66650/23645, a favore della "Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. – Servizio Riscossione Tributi", con sede in Catania;
- **ipoteca** di €. 2.365,72 (di cui €. 1.182,86 per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 24/03/2009, ai nn.ri 17833/4739, a favore della "SERIT SICILIA S.p.A. – Agente della Riscossione", con sede in Catania;
- **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 14/05/2013 ai nn. 25990/21318 a favore della "INTESA SAN PAOLO S.p.A., con sede a Torino.

## **2.g. provveda alla identificazione catastale degli immobili**

Il sottoscritto, in base ai controlli effettuati presso l'ufficio catastale, certifica che gli immobili, oggetto della procedura esecutiva, risultano essere censiti al catasto fabbricati del Comune di Aci Sant'Antonio in ditta ai debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni e precisamente:

- appartamento censito al NCEU al foglio 13, particella 178, sub. 12, categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita €. 241,70, Via G. Marconi n. 37 Piano Primo;
- vano garage censito al NCEU al foglio 13, particella 178, sub. 11, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 47 mq, Rendita €. 50,97, Via G. Marconi n. 37 Piano Terra, interno 9;

## **2.h. indichi la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**

La destinazione dei beni, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, è quella di civile abitazione e di garage.

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

L'immobile risulta essere conforme alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.



**2.j. verifichi ai fini della domanda in sanatoria 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 comma 5 D.P.R. 380/01**

Gli immobili non sono oggetto di sanatoria.

**2.k. accerti se il bene pignorato sia occupato dai debitori o da terzi**

L'appartamento pignorato è attualmente abitato da uno dei due debitori esecutati, che ha il possesso anche del locale garage.

**2.l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**

L'appartamento fa parte del complesso edilizio per civile abitazione, sito ad Aci Sant'Antonio in Via G. Marconi n. 37, ed è ubicato al Piano Rialzato, catastalmente Piano Primo, della palazzina "B", contraddistinto con il numero interno 12.

L'ingresso avviene tramite una scala condominiale esterna che immette nel corpo scala condominiale. All'interno l'appartamento è composto da un salone ingresso con affaccio sul balcone lato Nord, un corridoio che disimpegna una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola poste su lato Nord, un locale ripostiglio sul lato Est, un bagno, una cucina pranzo ed una lavanderia sul lato Sud. Sono presenti un balcone lato Nord dal quale si accede ad un piccolo terreno adibito ad aiuola, ed un balcone lato Sud sul quale è presente una piccola veranda davanti al bagno ed alla lavanderia

Il garage, ubicato al Piano Terra della palazzina "B", è contraddistinto con il numero interno 11 e presenta un ingresso carrabile sul lato Est ed una porta sul lato Nord dalla quale si accede al piccolo terreno adibito ad aiuola.

La superficie interna dell'immobile è pari a 97,00 mq ai quali vanno aggiunte le superfici dei balconi ragguagliate al 25% e la superficie del terreno ragguagliata al 20% avremo quindi:

Balcone lato Nord =  $(1,20 \times 12,00) \times 0,25 = 3,60$  mq.

Balcone lato Sud =  $[(1,20 \times 4,60) \times 0,25] + [(1,60 \times 5,00) \times 0,25] = 3,38$  mq.

Terreno =  $3,00 \times 12,00 \times 0,20 = 7,20$  mq.

**Per un totale di 111,18 mq. di superficie interna dell'appartamento e di 47 mq del Garage.**

Lo stato di conservazione e le caratteristiche strutturali ed interne degli immobili si presentano in buono stato.

**2.m. determini il valore degli immobili con riferimento agli attuali prezzi di mercato**

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G.I. , 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 dell'immobile in menzione verrà operata adottando due diverse tipologie di stima: Stima in base al valore di mercato, utilizzando il sistema sintetico-comparativo e Stima per capitalizzazione dei redditi utilizzando un sistema analitico.

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 al periodo considerato (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 degli immobili in oggetto è pervenuto alla determinazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione che interessano le unità immobiliari 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. a cui si applicheranno i dovuti coefficienti di merito.



*Dott. Arch. Giuseppe Privitera*  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095436060 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

**Stima in base al valore di mercato dell'appartamento:**

Nel merito nel territorio di Aci Sant'Antonio, fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA, M. CASALOTTO, MARCONI, SPIRITO SANTO, codice di zona B1, microzona catastale n. 1, la quotazione immobiliare riferita ad abitazione di tipo civile in normale stato conservativo, varia da un minimo di €. 900,00/mq. ad un massimo di €. 1.300,00/mq. si considera un valore pari ad €. 1.200,00/mq. avremo quindi:

€. 1.200,00 x mq. 111,18 = €. 133.416,00

**VALORE STIMATO DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO = €. 133.416,00**

**(Euro Centotrentatremilaquattrocentosedici/00)**

**Stima in base al reddito dell'appartamento:**

Nel merito nel territorio di Aci Sant'Antonio, fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA, M. CASALOTTO, MARCONI, SPIRITO SANTO, codice di zona B1, microzona catastale n. 1, i valori di locazione riferiti ad abitazione civili (A/2), in normale stato conservativo, variano da un minimo di 3,2 €/mq x mese ad un massimo di 4,5 €/mq x mese si considera un valore pari a 4,00 €/mq x mese avremo quindi:

1) Reddito annuo lordo presunto = €. 4,00 x 111,18 x 12 = €. 5.336,64

2) Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati al 25%) =  
€. 1.334,16

3) Reddito annuo netto presunto = €. 4.002,48

Il reddito annuo netto così ricavato, viene capitalizzato al tasso del 3,50%, si ha = €. 114.356,57

**VALORE STIMATO PER REDDITO DELL'APPARTAMENTO = €. 114.356,57**

**(Euro Centoquattordicimilatrecentocinquantasei/57)**

Per quanto detto precedentemente si ritiene congruo determinare un valore prudenziale, effettuando la media dei due valori ottenuti:

Metodo (A) + Metodo (B) : 2 = Valore di stima

(€. 133.416,00 + €. 114.356,57) : 2 = €. 123.886,29 arrotondato ad €. 123.886,00.

**VALORE STIMATO DELLA CASA €. 123.886,00**

**(Euro Centoventitremilaottocentottantasei/00)**



**Stima in base al valore di mercato del garage:**

Nel merito nel territorio di Aci Sant'Antonio, fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA, M. CASALOTTO, MARCONI, SPIRITO SANTO, codice di zona B1, microzona catastale n. 1, la quotazione immobiliare riferita ai garage in normale stato conservativo, varia da un minimo di € 850,00/mq. ad un massimo di € 1.200,00/mq. si considera un valore pari ad € 1.100,00/mq. avremo quindi:

€ 1.100,00 x mq. 47,00 = € 51.700,00

**VALORE STIMATO DI MERCATO DEL GARAGE = € 51.700,00**

**(Euro Cinquantunomilasettecento/00)**

**Stima in base al reddito del garage:**

Nel merito nel territorio di Aci Sant'Antonio, fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA, M. CASALOTTO, MARCONI, SPIRITO SANTO, codice di zona B1, microzona catastale n. 1, i valori di locazione riferiti ai garage in normale stato conservativo, variano da un minimo di 3,6 €/mq x mese ad un massimo di 5,2 €/mq x mese si considera un valore pari a 4,50 €/mq x mese avremo quindi:

1) Reddito annuo lordo presunto = € 4,50 x 47,00 x 12 = € 2.538,00

2) Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati al 25%) = € 634,50

3) Reddito annuo netto presunto = € 1.903,50

Il reddito annuo netto così ricavato, viene capitalizzato al tasso del 3,50%, si ha = € 54.385,71

**VALORE STIMATO PER REDDITO DEL GARAGE = € 54.385,71**

**(Euro Cinquantaquattromilatrecentottantacinque/71)**

Per quanto detto precedentemente si ritiene congruo determinare un valore prudenziale, effettuando la media dei due valori ottenuti:

Metodo (A) + Metodo (B) : 2 = Valore di stima

(€ 51.700,00 + € 54.385,71) : 2 = € 53.042,86 arrotondato ad € 53.000,00.

**VALORE STIMATO DEL GARAGE € 53.000,00**

**(Euro Cinquantatremila/00)**



**2.n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati**

Dallo stato dei luoghi ed in particolare dalla presenza della porta posta all'interno del garage sulla parete lato Nord, che immette nel piccolo terreno di pertinenza adibito ad aiuola, collegando di fatto il garage con l'appartamento soprastante, il sottoscritto ritiene che gli immobili possono essere venduti in un LOTTO UNICO = del valore pari a: €. 123.886,00 + €. 53.000,00 = €. 176.886,00

**2.p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato**

La quota di pertinenza dei debitori esecutati risulta essere pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

**2.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.**

I beni sono di proprietà dei soli debitori esecutati pertanto non è necessario un progetto di divisione.

**3. CONCLUSIONI**

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

**La stima contempla il valore complessivo quantificato in: €. 176.886,00.**

Si è cercato inoltre di fornire al G.E. tutti i dati necessari per la vendita degli immobili, 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.

Catania li 22/10/2015

*Con Osservanza*

Il C.T.U.  
*Arch. Giuseppe Privitera*

Allegati:

1. Verbale di Conferimento di incarico di stima
2. Documentazione Catastale
3. Verbale di Sopralluogo
4. Documentazione fotografica
5. Copia della PEC e delle racc. a/r dell'avviso delle operazioni di sopralluogo spedite alla parte procedente ed ai debitori esecutati
6. Copia della PEC e delle racc. a/r della Relazione, spedite alla parte procedente ed ai debitori esecutati
7. Dichiarazione in cui per ciascuna parte si indica la data di spedizione delle copie

