

# TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n. **332/2022**

G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa

PERIZIA DI STIMA

**C.T.U.**

**Il Tecnico Incaricato**

**C.T.U.**

Arch. Sabrina Beninati



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Sesta Sezione Civile**  
**Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari**

**Proc. N. 332/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Cristiana Delfa**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Sabrina Beninati**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

**1. PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data **14/09/2023**, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Arch. Sabrina Beninati**, con studio in Catania, via G. Leopardi n. 53, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 332/2022** promossa da \*\*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\*\*; la sottoscritta inviava a mezzo PEC il giuramento di rito, che avveniva il giorno **26 settembre 2023**; le è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni **90** dal giuramento per il deposito della consulenza (*vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati*)

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI STIMA**

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del **mandato** e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 16 del mese di ottobre dell'anno 2023, alle ore 10:00, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, via del Potatore n 52; ciò veniva comunicato tramite raccomandata a/r alla **Debitrice Esecutata**, sig.ra \*\*\*\*\* , (*vedi allegato n° 2 – ricevuta e Raccomandata di Avviso Sopralluogo* ).



Giunta sui luoghi, il giorno e l'ora stabiliti, la sottoscritta C.T.U. non ha avuto accesso all'immobile, lasciando un avviso e di essere ricontattata.

Giorni a seguire il \*\*\*\*\*marito della signora \*\*\*\*\* ha ricontattato la sottoscritta e abbiamo stabilito una nuova data.

Successivamente la debitrice ha avuto un grave lutto in famiglia e abbiamo concordato un'ultima e ulteriore data.

Il giorno 7 del mese di Novembre alle ore 12:00 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali.

L'immobile è stabilmente abitato dalla proprietaria e la famiglia.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni. Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, alle ore 13:45 il sottoscritto ha dichiarato chiuse le stesse.

*(vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo).*

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

### **3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA**

#### **a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, consiste in:

**a) Appartamento** sito nel territorio del Comune di Catania, con ingresso da via Del Potatore n° 52.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 101 part. 614 , sub 58, piano secondo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 464,81;

**b) Garage** sito nel territorio del Comune di Catania, con ingresso da via Del Potatore n. 52, .

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 101 part. 614 , sub 130, S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 44,98.

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

*(vedi allegato n° 4 visura catastale)*

#### **b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**



Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante la **debitrice esecutata**, Sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*

#### **c) d) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE**

Dalla documentazione ipo-catastale depositata in atti, redatta dal Notaio Dott. **Vincenzo Calderini** e dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, si evince che il cespite oggetto di pignoramento indicato al punto a) e b) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** avvenuto il 14 Maggio 2022, trascritto il 17/06/2022 ai nn.ri 20549/27178, a favore \*\*\*\*\* Sede di Napoli era di **piena proprietà per la quota di 1/1** della sig.\*\*\*\*\* . L'immobile pignorato, descritto al punto a) e b), è **pervenuto** alla **Debitrice Esecutata**, sig.ra \*\*\*\*\* , in ragione di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, in virtù di **Atto di Compravendita**, del 19/05/2010 num. rep. 53980/14731 ai rogiti Notaio Corsaro Daniela, trascritto il 20/05/2010 nn. 31443/18116 da \*\*\*\*\* con sede Catania C.F. 02881560870 *(vedi allegato n° 6, certificazione notarile).*

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento notificato il 14 Maggio 2021, trascritto, come già sopra indicato, il 17/06/2022 ai nn.ri 20549/27178 esistono formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli indicate nel p.to f) della presente relazione.

In conformità a quanto sopra esposto, la **continuità della trascrizione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.**

#### **e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione prodotta risulta completa.

#### **f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE**

Da quanto riportato dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti e dalla relazione Notarile redatta in data 17/06/2022 dal **Notaio Dott.Vincenzo Calderini**, si è accertato che sui beni



pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

**1) ISCRIZIONE NN. 53981/14732 del 19/05/2010 IPOTECA** volontaria nascente a garanzia di mutuo del 19/05/2010 Num. rep. 53981/14732 Notaio Corsaro Daniela di Catania a favore di \*\*\*\*\* con sede in Siena, c.f.\*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* nata a Catania in data \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*(piena proprietà 1/1) in regime di separazione di beni degli immobili riportato in NCEU al foglio 101 Part. 614 sub 130 e Foglio 101 Part.614 Sub 58 siti nel Comune di Catania. Capitale di 160.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 320.000,00, Durata 30 anni.

**2)TRASCRIZIONE del 17/06/2022** nascente da **PIGNORAMENTO** notificato dall'Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Catania del 14/05/2022 Num rep. 5128 a favore di \*\*\*\*\* con sede in Napoli C.F\*\*\*\*\* contro Grava su \*\*\*\*\* nata a Catania il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per i diritti pari 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NCEU al foglio 101 Part. 614 sub 130 e Foglio 101 Part.614 Sub 58 siti nel Comune di Catania.

#### **g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Da indagini effettuate presso l' Agenzia delle Entrate (N.C.E.U.) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che le unità immobiliari indicata nel punto a) e b) della presente relazione, sono regolarmente censite in Catasto Urbano (*vedi allegato n° 4*); in particolare nel Comune di Catania **a)** al foglio 101, Part. 614, sub 58, piano 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 464,81;

e **b)** al foglio 101, part. 614, sub 130, S1, categoria C/6, classe 6 , consistenza 13 mq, rendita € 44,98.

Quindi è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha accertato che l'immobile è ubicato in via Del Potatore n 52 all'interno di un complesso residenziale denominato Borgo delle Magnolie, ha altresì accertato che la scala dov'è ubicato l'immobile è la C e non N come riportato nella Visura Catastale e vi sono delle difformità dello stato dei luoghi, rispetto alla **Planimetria depositata al Catasto** dalla quale si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare è stato cambiato l'accesso alla cucina che originariamente era nel corridoio aprendo l'accesso a



quest'ultima nella parete frontale all'ingresso, è stato realizzato un ripostiglio sulla destra entrando nell'appartamento.

#### **h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata su un terreno che ricade, nell'attuale Piano Regolatore Generale, in Zona "C ". Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, non si tratta infatti di un terreno ma di un immobile di tipo residenziale.

#### **i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

Da indagini effettuate presso il NCEU del Comune di Catania, la sottoscritta ha potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha una diversa distribuzione degli spazi interni in particolare è stato cambiato l'accesso alla cucina che originariamente era nel corridoio aprendo l'accesso a quest'ultima nella parete frontale all'ingresso, è stato realizzato un ripostiglio sulla destra entrando nell'appartamento.

Per regolarizzare queste opere, si dovrà provvedere alla presentazione di una DOCFA all'Agenzia del Territorio di Catania ed una Cila al Comune di Catania.

Quindi le spese per la regolarizzazione sono:

- Presentazione DOCFA (Agenzia del Territorio) onorario tecnico e spese documentazione € 500,00;
- Presentazione CILA Comune di Catania;
- Sanzione pecuniaria € 1000,00;
- Diritti di Segreteria € 100,00;
- Relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato € 700,00;

Per un totale di **€ 2.300,00.**

#### **j) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.**

Per regolarizzare queste opere, si dovrà provvedere alla presentazione di un DOCFA all'Agenzia del Territorio di Catania e una Cila al Comune di Catania.

#### **k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**



Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta **occupato**, dai debitori eseguiti.

## I) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Catania, con ingresso da via Del Potatore n 52. L'immobile è censito in Catasto Urbano al foglio 101, Part. 614, sub 58, piano 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 464,81; e un garage con ingresso da via Del Potatore n. 52, censito al Catasto Urbano al foglio 101, part. 614, sub 130, S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 44,98.

I prospetti esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione ottimo, intonacati e tinteggiati. L'appartamento ha l'ingresso nella **cucina soggiorno** aero-illuminata da due porte finestre dalle quali si accede al balcone. Frontalmente all'ingresso si accede al **corridoio** e agli altri ambienti dell'appartamento a due **camere da letto** aero-illuminate da una porta finestra con accesso ai balconi, due **bagni il primo** dov'è presente una vasca ed è aero-illuminato da una finestra, il secondo in parte usato come lavanderia ma fornito di doccia e solo un wc aero-illuminato da una porta finestra con accesso al balcone.

Per tutti gli ambienti **l'altezza utile interna** è di **m 2,70**.

**Materiali:** **pavimenti** realizzati con piastrelle in ceramica; **pareti** tinteggiate con idropittura; nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,20; i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati; **l'impianto elettrico** è sottotraccia; **l'impianto idraulico** è di tipo incassato; **impianto di riscaldamento** e l'acqua calda è generata da una caldaia posta all'esterno alimentata a metano; l'appartamento è anche climatizzato, **le porte interne** sono in legno massello; **gli infissi interni** sono in PVC con taglio termico; gli infissi **esterni** sono delle serrande in PVC .

Complessivamente le condizioni manutentive dell'unità immobiliare risultano ottime.

Il garage coperto si trova al piano -1 dell'edificio, ha una superficie di mq 13,00 dotato di saracinesca basculante in alluminio.

**La superficie Commerciale**, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza



esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

Quindi:

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

##### **Coeff. DESCRIZIONE mq**

1,00 Superficie Lorda Totale 110,00 mq

0,40 Superficie Terrazza 9,40 mq

**TOTALE 119,40mq**

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **120,00mq** .

#### **m) VALORE DELL'IMMOBILE**

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa con l'utilizzo dei coefficienti di differenziazione.

#### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Il punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Sub-urbana E/2 del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2023. Si valuterà inoltre l'immobile in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio e da agenzie immobiliari nella zona. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona del Comune di Catania un valore di mercato oscillante tra 600 - 900 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

Per garage nella zona Sub-urbana E/2 del Comune di Catania un valore oscillante tra 700 - 1.000 €/mq.

I valori del Borsino immobiliare di Catania vanno da un valore di mercato oscillante tra 659 - 1.095 €/mq per abitazioni di tipo stabili in fascia media nella stessa zona.



Per box auto e autorimesse coperti ricadenti nella stessa zona i valori di mercato oscillano da 440 - 609 €/mq

Si ritiene equo quindi assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

APPARTAMENTO: **€ 813,50 €/mq;**

GARAGE: **627,50 €/mq**

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore:

**APPARTAMENTO: € 813,50 x mq 120,00 = € 97.620,00**

**GARAGE: € 736,50 x mq 13,00 = € 10.312,25**

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale dell' appartamento oggetto di stima, calcolato con il "metodo comparativo", risulta essere pari ad **€ 97.620,00 (valore bene pignorato)**, del garage **€ 10.312,25(valore bene pignorato)**.

#### ***Stima con metodo per Capitalizzazione del reddito.***

Per determinare la stima con il metodo per "**Capitalizzazione del reddito**" è necessario *individuare il reddito prodotto dall'immobile oggetto di stima e il tasso di capitalizzazione in base alle caratteristiche peculiari dello stesso.*

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione a abitazione di tipo economico , è di circa €/mq 2,76 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 2,76 x mq 120 = **€ 331,50** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: € 331,5 x 12 mesi x 0,70 = **€ 1.008,00**

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per **l'immobile** in oggetto destinato ad abitazione economica, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 4 % , per cui si ha

**C =  $\alpha$  / 4% essendo :**

**C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;**

**$\alpha$  = reddito annuo netto;**

**4% = tasso di capitalizzazione;**

**Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :**

**C = € 1.008,00 € 1.008,00 x 100/4 = € 25.200,00**

4/100



Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale **dell'immobile** oggetto di stima, calcolato con il "metodo per capitalizzazione del reddito", risulta essere pari ad **€ 25.200,00**

**Metodo Comparativo: € 97.620,00**

**Metodo per Capitalizzazione del Reddito : 25.200,00**

**(€ 97.620,00 + 25.200,00) / 2 = € 61.410,00**

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 61.410,00**

Per il **garage** è emerso che il canone di locazione mensile, ubicato nella stessa zona in cui sorge quello in oggetto, è di circa €/mq 3,20 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 3,20 x mq 13,00 = **€ 41,60** mensili da cui scaturisce un reddito annuo netto: € 41,60 x 12 mesi x 0,70 = **€ 349,44**

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per il **garage**, poiché presenta una sicura fonte di investimento, è pari al 5 % , per cui si ha

**C = a / 5% essendo :**

**C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;**

**a = reddito annuo netto;**

**5% = tasso di capitalizzazione;**

**Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :**

**C =  $\frac{€349,44}{5/100} = € 349,44 \times 100/5 = € 6.988,80$**

Alla luce, quindi, dei calcoli sopra effettuati il valore attuale **garage** oggetto di stima, calcolato con il "metodo per capitalizzazione del reddito", risulta essere pari ad **€ 6.988,80**

**Metodo Comparativo: € 10.312,25**

**Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 6.988,80**

**(€ 10.312,25+ € 6.988,80) / 2 = € 8.650,525**

Il valore attuale garage oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 8.650,525**

Quindi le spese per la regolarizzazione sono:

- Presentazione DOCFA (Agenzia del Territorio)onorario tecnico e spese documentazione € 500,00;
- Presentazione CILA Comune di Catania;
- Sanzione pecuniaria € 1000,00;
- Diritti di Segreteria € 100,00;
- Relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato € 700,00;



Per un totale di **€ 2.300,00**.

Valore attuale appartamento sottratte le spese di regolarizzazione

**€ 61.410,00 - € 2.300,00 = € 59.110,00**

Valore attuale garage oggetto di stima, risulta essere, quindi, pari ad **€ 8.650,52**

**€ 59.110,00 + € 8.650,52 = € 67.760,52**

**VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE : € 67.760,52**

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato**, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% si ha:

**€ 57.519,94**

**Che arrotondato, risulta € 57.000,00**

**(Euro cinquantasettemila)**

#### **n) LOTTI E PIANI DI VENDITA**

Vista la tipologia dell'unità immobiliare, vendita in un unico lotto, secondo il seguente piano di vendita:

- **Appartamento per civile abitazione di tipo economico**, avente superficie utile di circa mq 120 e superficie lorda di circa mq 110, sito nel territorio del Comune di Catania, con ingresso da via Del Potatore n° 52.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 101 part. 614 , sub 58, piano secondo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 464,81;

**Garage** sito nel territorio del Comune di Catania, con ingresso da via Del Potatore n. 52, .

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 101 part. 614 , sub 130, S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 44,98

**Che arrotondato, risulta € 57.000,00**

**(Euro cinquantasettemila)**

#### **o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL**

**BENE**



La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n° 7; la planimetria catastale dell'appartamento è inclusa nell'allegato n° 4.

**p) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

Nel caso in esame si tratta di beni indivisi.

**q) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COPROPRIETARI**

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

#### **4. CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si ribadiscono di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva consiste in un

- **Appartamento per civile abitazione di tipo economico**, sito nel territorio del Comune di Catania, con ingresso da via Del Potatore n° 52.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 101 part. 614 , sub 58, piano secondo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 464,81;

**Garage** sito nel territorio del Comune di Catania, con ingresso da via Del Potatore n. 52, .

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 101 part. 614 , sub 130, S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 44,98

- Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nella misura del 15% il valore risulta di **€ 57.519,94**

**Che arrotondato, risulta € 57.000,00**

**(Euro cinquantasettemila,00)**

- Gli immobili risultano di proprietà della **Debitrice Esecutata**, sig.ra \*\*\*\*\* nata a Catania il \*\*\*\*\*

- L'immobile risulta **occupato dai debitori esegutati**.

- I dati di **descrizione** e di **consistenza** dell'unità immobiliare pignorata, compresi i dati **catastali** e l'**ubicazione**, nonché le **formalità** da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella



presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai **sopralluoghi** effettuati ed agli **accertamenti** eseguiti presso i competenti uffici.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 04/12/2023

**il C.T.U.**

**Arch Sabrina Beninati**

**5. ALLEGATI:**

- Allegato n° 1 Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati;
- Allegato n° 2 Ricevute e raccomandate di avviso sopralluogo;
- Allegato n° 3 Verbale di Sopralluogo;
- Allegato n° 4 Visura, planimetria catastale;
- Allegato n° 5 Planimetria stato dei luoghi
- Allegato n° 6 Certificazione notarile;
- Allegato n° 7 Documentazione fotografica;
- Allegato n° 8 Richiesta liquidazione parcella.

