TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA

Sezione Seconda Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Procedura esecutiva immobiliare n. **R.G. Es. 106/2024**

Parti: Attore **Commerfidi Società Cooperativa** rappresentata e difesa dall'Avv. Valeria Padua.

Convenuta *omissis* non rappresentata

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CON OMISSIS

Il sottoscritto Ing. Antonino Lutri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 718 Sezione A, al fine di dare esecuzione all'incarico di esperto stimatore dei beni pignorati conferito all'udienza del 2 Maggio 2024 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo, notificata a mezzo PEC in data 3 maggio 2024, ha redatto la presente *Consulenza Tecnica d'Ufficio*.

1. Quesiti per la stima degli immobili pignorati

Alla citata udienza del 2 Maggio 2024 il Giudice ha disposto che l'esperto:

1 CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 cpc (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativa all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2 COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; …

3 PROVVEDA

I. all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e

relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4 REDIGA quindi tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione …;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata …;

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili precisando se siano occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore …;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, …;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili acquirente, …;

V. la verifica delle regolarità urbanistica o edilizia, del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità, …;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa,…;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione … di prestazione energetica, … acquisire attestazione di prestazione energetica …;

VIII. la valutazione dei beni, …;

IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile …;

X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, … ;

- ….;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1.OPERAZIONI PERITALI

- Alle **operazioni peritali del 28 maggio 2024** alle ore 11:00 presso l'immobile di via Alfieri n. 18 in Lentini, comunicate alla parte esecutata a mezzo raccomandata A.R. n.20088829106-5 del 13/05/2024 rimasta in giacenza, come si evince dal verbale in pari data, era presente soltanto il Custode Avv. Carmelo Ossino, l'immobile è risultato chiuso, pertanto l'Ufficio non ha avuto

possibilità di accedere; in quella sede il sottoscritto CTU ha constatato che a fianco della porta d'ingresso del civico 18 di via Alfieri era affisso il necrologio con il quale i parenti annunciavano la scomparsa della *omissis* avvenuta il 06/05/2024. Successivamente l'Ufficio si è recato presso i locali di Via Pellico dove non potendo accedere, dopo aver più volte suonato il campanello senza alcuna risposta, ha desistito ed ha provveduto a redigere il verbale di sopralluogo con esito negativo sottoscrivendolo con il Custode Giudiziario.

In seguito alle operazioni del 28/05/2024 il sottoscritto CTU, in stretta collaborazione con il Custode ha effettuato ulteriori accertamenti, all'esito dei quali è emerso che effettivamente la *omissis* era deceduta il 06/05/2024; di tali attività è stato informato a mezzo PEC il Giudice dell'Esecuzione.

Dopo alcune settimane, il Custode Avv. Carmelo Ossino mi comunica per le vie brevi di essere riuscito a contattare il Signor *omissis*, figlio della *omissis*, il quale <<consente all'Ufficio di accedere agli immobili pignorati e, di >>conseguenza, viene fissata la ripresa delle o.p. il giorno 03/07/2024 alle ore 9:30 presso l'immobile di via Alfieri n. 18 in Lentini.

- Alle **operazioni peritali del 3 luglio 2024** alle ore 9:30 presso l'immobile di via Alfieri n. 18 in Lentini, si sono presentati, oltre al sottoscritto CTU, il Custode Avv. Carmelo Ossino ed il Signor *omissis*, nato a *omissis* figlio della defunta *omissis*, come si evince dal verbale.

Le operazioni peritali furono rinviate al 10 luglio 2024 presso i locali di Via Silvio Pellico n. 42 e redatto il verbale, sottoscritto da tutti i presenti.

- Alle **operazioni peritali del 10 luglio 2024** alle ore 9:30 presso l'immobile di via Silvio Pellico n. 42 in Lentini, si sono presentati, oltre al sottoscritto CTU, il Custode Avv. Carmelo Ossino ed il Signor *omissis*, come si evince dal verbale è stata effettuata una ricognizione dei luoghi, un rilievo dei vari ambienti di cui si compone l'immobile, nonché un sommario rilievo fotografico. Completate le operazioni peritali fu redatto il verbale, sottoscritto da tutti i presenti.

- Le **operazioni peritali** ripresero **il 27 agosto 2024** alle ore 8:30 presso l'immobile di via Ariosto n. 7 (in catasto erroneamente n.8) in Lentini, si sono presentati, oltre al sottoscritto CTU, il Custode Avv. Carmelo Ossino ed il Signor *omissis*, come si evince dal verbale è stata effettuata una ricognizione dei luoghi, un rilievo dei vari ambienti di cui si compone l'immobile, nonché un sommario rilievo fotografico. Completate le operazioni peritali fu redatto il verbale, sottoscritto da tutti i presenti.

2 COMUNICAZIONI

2.1 Con raccomandata AR n.20088829106-5 del 13/05/2024 comunicavo alla parte esecutata ed al Custode Giudiziario (mediante PEC) l'inizio delle operazioni peritali fissato per il 28/05/2024 alle ore 10:00; la raccomandata rimaneva in giacenza fino al 17/06/2024.

2.2 Con PEC del 13/05/2024 comunicavo al legale della parte creditrice l'inizio delle operazioni peritali fissato per il 28/05/2024 alle ore 10:00.

2.3 Con PEC del 16/05/2024 comunicavo al Custode Giudiziario che a seguito dell'inoltro all'Agenzia delle Entrate – Direzione del Territorio di apposita richiesta erano emerse alcune criticità in ordine alle piante catastali degli immobili pignorati, in particolare una era poco leggibile, l'altra non abbinabile.

2.4 Con PEC del 27/05/2024 avvisavo il Custode Giudiziario ed il legale della parte creditrice che la raccomandata AR inviata il 13/05/2024 alla parte debitrice non era stata ritirata.

2.5 Con PEC del 29/05/2024 richiedevo all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini 4^ Settore la regolarità urbanista ed edilizia, l'eventuale agibilità o Abitabilità ed il certificato di destinazione urbanistica degli immobili pignorati.

2.6 Con nota del 18/09/2024 prot. 19335/2024 il Comune di Lentini 4^ Settore Edilizia Privata riscontrava la PEC del 29/05/2024 dello scrivente attestando che <<dopo un'attenta ricerca nei nostri archivi, relativamente ai dati forniti nell'istanza, non è stato trovato alcun progetto e relativa licenza/concessione edilizia>>.

3.1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del pignoramento nella procedura di cui in epigrafe risultano essere i seguenti:

3.1.a-Vano in Lentini via Alfieri n. 7 (n.8 in catasto e nell'atto di pignoramento) **piano terra**, in NCEU al foglio 91, particella 7395, subalterno 4, cat. A/5, classe 2, consistenza vani 1, superficie mq. 10, rendita € 18,08, ancora in testa alla ditta *omissis*, diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e *omissis*, diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Si tratta di un vano terrano utilizzato a magazzino, privo di servizi e di allacci alla reti idrica e fognante con pianta di forma regolare trapezoidale con ingresso costituito da una saracinesca metallica, struttura portante in muratura, di epoca di costruzione remota, probabilmente databile intorno alla fine del XIX secolo. Il manufatto non sembra aver subito interventi edilizi databili in epoca successiva al 1° settembre 1967. Non esiste presso l'Ufficio tecnico del comune di Lentini alcuna pratica edilizia riferibile al manufatto pignorato.

Corre l'obbligo porre all'evidenza che la pianta catastale (scheda n.24985305), redatta in data imprecisata, risulta poco leggibile.

L'immobile confina ad ovest con via Alfieri, mentre a nord, est e sud con altre ditte.

3.1.b-Civile **abitazione in Lentini via Silvio Pellico n. 42 piano 2^ e 3^**, in NCEU al foglio 91, particella 8032, subalterno 4 e 9, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 6, della superficie utile abitabile di mq. 58.00, rendita € 185,92, ancora in testa alla ditta *omissis*, diritto di proprietà per ½ e *omissis*, diritto di proprietà per ½.

L'immobile confina a sud con via Silvio Pellico, a nord Largo Sacile, est e ovest con proprietà altre ditte. La pianta catastale non risulta disponibile.

3.2-RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

3.2a- Vano **in Lentini via Alfieri n. 7 piano terra**, in NCEU al foglio 91, particella 7395, subalterno 4, categoria A5, classe 2, consistenza vani 1, superficie mq. 10, Rendita € 18.08, le risultanze della visura catastale (vedasi Allegati catastali) confermano la coerenza dei dati ad eccezione del numero civico, tuttavia nell'atto di pignoramento, probabilmente per mero errore materiale, l'immobile è individuato come segue: "*riportato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 91 particella 7395 sub 4*"; la pianta catastale, come già evidenziato, se pur disponibile, risulta poco leggibile.

La visura storica fa emergere che all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile predecessore aveva i seguenti dati catastali: foglio 93, particella 865, subalterno 4 (variazione modifica identificativo del 06/02/2007 Pratica n.SR0023525 in atti dal 06/02/2007, variazione modifica identificativo – allineamento mappe n.5155/2007), mentre la storia degli intestati dell'immobile fa emergere che all'impianto meccanografico al 30/06/1987 l'immobile era intestato a *omissis,* diritto di proprietà per ½, *omissis,* diritto di proprietà per ½.

3.2b- Civile **abitazione in Lentini via Silvio Pellico n. 42 piano 2^ e 3^** in NCEU al foglio 91, particella 8032, subalterni 4 e 9, categoria A4, classe 3, consistenza vani 6, Rendita € 185,92, ancora in testa alla ditta *omissis*, diritto di proprietà per ½ e *omissis*, diritto di proprietà per ½ (visura del 21/05/2024); la pianta catastale del manufatto non è disponibile. Le risultanze della visura catastale confermano la coerenza dei dati, tuttavia nell'atto di pignoramento, probabilmente per mero errore materiale, l'immobile è individuato come segue: "riportato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 91 particella 8032 sub-4 graffato al foglio 91 particella 8032 sub 9";

La visura storica fa emergere che all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile predecessore aveva i seguenti dati catastali: foglio 91, particella 1068, subalterno 4, foglio 91, particella 1073, subalterno 4 (variazione del 15/05/2009 pratica n.SR125290 in atti dal 15/05/2009 bonifica identificativo catastale n.12509.1/2009 – Annotazioni costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 91 pla 1068 sub4 per allineamento mappe).

La storia degli intestati dell'immobile fa, altresì, emergere che all'impianto meccanografico al 30/06/1987 l'immobile era ancora intestato a *omissis*, mentre con atto del 06/08/1982 rogato dal notaio Francesco Di Mari in Lentini del 06/08/1982 (Rep. 69919, Reg.to al n. 1427 il 10/08/1982, l'immobile fu trasferito ad *omissis*, diritto di proprietà per ½ e omissis, diritto di proprietà per ½.

3.3-LOTTI DI VENDITA

Tenuto conto che i beni pignorati costituiscono unità immobiliari indipendenti si procederà alla

formazione di due lotti, composti come di seguito indicato.

3.3.a – Lotto 1 - Locale in Lentini via Alfieri n. 7 piano terra, in NCEU al foglio 91, particella 7395, subalterno 4, categoria A5, classe 2, consistenza vani 1, superficie mq. 10, Rendita € 18.08, indicato nell'atto di pignoramento immobiliare "*Civile abitazione in Lentini via Alfieri n. 8 piano terra*".

3.3.b – Lotto 2 - Civile abitazione in Lentini via Silvio Pellico n. 42 piano 2^ e 3^ in NCEU al foglio 91, particella 8032, subalterni 4 e 9, categoria A4, classe 3, consistenza vani 6, Rendita € 185,92.

4.RELAZIONE DI STIMA

I CRITERI DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEGLI IMMOBILI

- LA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, SECONDO IL CRITERIO COMPARATIVO DEL PREZZO DI MERCATO PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE EDIFICATA PER GLI IMMOBILI URBANI.

Effettuando indagini specifiche che hanno tenuto conto dei vari elementi che concorrono alla determinazione dei valori medi, il sottoscritto CTU ha accertato i prezzi unitari di mercato, correnti nelle zone interessate e per fabbricati aventi le medesime caratteristiche di quelli da valutare, scegliendo di volta in volta il valore che più si approssima al manufatto oggetto di stima e che si evince dalle schede di valutazione allegate alla presente relazione. Le sopraccennate attività hanno tenuto conto, peraltro, dell'andamento del mercato immobiliare che negli ultimi diciotto/ventiquattro mesi sta registrando una notevole contrazione a causa dell'innalzamento del tasso di interesse sui mutui determinatosi fino al 2023, derivante dalle scelte antinflattive effettuate dalla BCE, con il conseguente ridimensionamento dei prezzi, oggi malgrado la BCE abbia ridotto il di 50 punti base complessivamente il tasso di interesse, non se ne vedono ancora nel territorio di Lentini gli effetti benefici.

-STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (PER GLI IMMOBILI URBANI).

Trattandosi di fabbricati aventi caratteristiche costruttive medio/basse e tipologia riscontrabili nel centro storico comune di Lentini, tipiche degli edificati negli anni sessanta per quello di via Silvio Pellico e della fine del XIX secolo per quello di via Ariosto, la stima viene eseguita in base a parametri tecnici e, cioè, al metro cubo vuoto per pieno di volume edificato, assumendo il costo medio in euro al metro cubo riscontrabile nella scheda di valutazione e tenendo conto della tipologia strutturale, della classe energetica, dello stato di conservazione, delle rifiniture, degli impianti, della incidenza delle parti comuni ove presenti.

-STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL

REDDITO NETTO ANNUO.

Con questo criterio la stima scaturisce per un fabbricato nuovo capace di assicurare un determinato reddito netto. Si determina, quindi il reddito lordo, vero o presunto, si sottraggono le spese per imposte e manutenzioni straordinarie, si sceglie il tasso di capitalizzazione annuo prudenziale, rilevabile in scheda e si determina il reddito netto. La capitalizzazione di quest'ultimo fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Determinati così i valori di ogni immobile, si acquisisce il valore medio di mercato V_m, che scaturisce dalla media ponderata dei tre valori precedentemente calcolati, soggetti ad opportune correzioni che tengono dell'incremento per spese generali ed utile d'impresa, per quanto concerne il valore per consistenza; delle caratteristiche intrinseche del mercato dei fitti, nella capitalizzazione del reddito netto annuo; mentre non si applica alcun parametro correttivo nella determinazione del valore commerciale degli immobili.

4.1- Sezione 1 – Lotto 1

- **Locale in Lentini via Alfieri n. 7 piano terra**, in NCEU al foglio 91, particella 7395, subalterno 4, categoria A5, classe 2, consistenza vani 1, superficie mq. 10, Rendita € 18.08, indicato nell'atto di pignoramento immobiliare "*Civile abitazione in Lentini via Alfieri n. 8 piano terra*".
- L'immobile non ha pertinenze e/o accessori, né parti comuni.
- Coordinate GPS 37°17'02.7"N 14°59'49.3"E.
- Trattasi di un vano terrano della superficie di mq. 10 adibito a cantina/magazzino (vedasi fascicolo fotografico) di remota epoca di costruzione, ubicato nel centro storico del comune di Lentini a poca distanza dalla piazza Umberto I ove hanno sede la Chiesa Madre ed il Municipio. La struttura portante è un blocchi di pietra calcarea secondo le usanze dell'epoca, l'impalcato è formato da una volta a croce con struttura in muratura, l'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento è in scaglie di cemento, l'intonaco è del tipo civile, è presente l'impianto elettrico.
- Lo stato di manutenzione è discreto, non si riscontrano evidenti segni di dissesto statico.
- Il bene non rientra nella tipologia di alloggio classificato o classificabile di edilizia convenzionata.
- In atto l'immobile è utilizzato come magazzino dal Signor *omissis*, figlio della defunta debitrice *omissis*.
- Dagli accertamenti eseguiti non sono emersi formalità, vincoli o oneri se non l'iscrizione del pignoramento del bene a favore di Commerfidi Soc. Coop. .
- Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.
- **Regolarità edilizia ed urbanistica**: il Comune di Lentini 4^ Settore – Edilizia Privata, con nota prot. 19335/2024 del 18/09/2024, riscontrando la richiesta avanzata dal sottoscritto CTU <<ha attestato che negli archivi comunali non è stato trovato alcun progetto e relativa licenza/concessione

edilizia riguardante l'immobile in questione>>.

- **APE**: trattandosi di edificio adibito a cantina della superficie di 10 mq., privo di servizi, la cui destinazione d'uso non può, pertanto, essere residenziale secondo le vigenti disposizioni normative e regolamentari non è necessario acquisire l'attestazione di prestazione energetica.

- **Calcolo del Valore medio di mercato**.

Adottando i criteri di stima sopra indicati, il cui dettaglio è consultabile nella scheda di calcolo allegata, si sono determinati i seguenti valori:

- Valore per consistenza € 4.895,10
- Valore per capitalizzazione del reddito netto € 7.090,91
- Valore commerciale € 5.000,00

Il valore medio di mercato del locale sito in Lentini Via Ariosto n. 7 determinato secondo i criteri di stima sopra indicati in cifra tonda **è pari** ad: **€ 5.650,00**

4.2- Sezione 2 – Lotto 2

- Civile abitazione in Lentini via Silvio Pellico n. 42 piano 2^ e 3^ in NCEU al foglio 91, particella 8032, subalterni 4 e 9, categoria A4, classe 3, consistenza vani 6, Rendita € 185,92. L'immobile non ha pertinenze e/o accessori, ha parti comuni, nello specifico il vano scala di accesso in comune con gli appartamenti ubicati ai piani inferiori. Pertinenza dell'appartamento è la metà del terrazzo soprastante.

- Coordinate GPS 37°17'06.3"N, 14°59'46.8"E.

- Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un edificio a tre elevazioni fuori terra, privo di ascensore, della superficie utile abitabile di mq. 58, in atto libero (vedasi fascicolo fotografico) la cui epoca di costruzione può farsi risalire ai primi anni sessanta del secolo scorso, ubicato nel centro storico del comune di Lentini a poca distanza dalla piazza Umberto I ove hanno sede la Chiesa Madre ed il Municipio. La struttura portante è di tipo misto, il pavimento è in scaglie di marmo, l'intonaco è del tipo civile, nei servizi vi sono pavimenti e piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono legno con serranda avvolgibile, le porte interne sono in legno tamburato, l'immobile è allacciato alle reti idrica e fognante pubbliche, tuttavia gli impianti sono in disuso e non funzionanti; non vi è allaccio alla rete elettrica.

-L'immobile è composto da ingresso, due camere, bagno, lavanderia, ripostiglio, cucina pranzo al secondo piano e porzione di terrazzo al terzo piano.

- Lo stato di manutenzione generale è quasi discreto, non si riscontrano evidenti segni di dissesto statico, tuttavia occorre un profondo intervento di ristrutturazione per renderlo abitabile e conforme agli odierni standards abitativi; occorre quindi ristrutturare la cucina, il servizio igienico e la lavanderia, sostituire pavimenti e rivestimenti, sostituire gli infissi interni ed esterni, realizzare

nuovi impianti idrico, fognate ed elettrico ed un nuovo impianto di climatizzazione, in atto non presente.

- Allo stato attuale l'immobile non è utilizzato.

- Dagli accertamenti eseguiti non sono emersi formalità, vincoli o oneri se non l'iscrizione del pignoramento del bene a favore di Commerfidi Soc. Coop. .

- Non si ha notizia dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

- Il bene non rientra nella tipologia di alloggio classificato o classificabile di edilizia convenzionata o agevolata.

- **Regolarità edilizia ed urbanistica**: il Comune di Lentini 4^ Settore – Edilizia Privata, con nota prot. 19335/2024 del 18/09/2024, riscontrando la richiesta avanzata dal sottoscritto CTU <<ha attestato che negli archivi comunali non è stato trovato alcun progetto e relativa licenza/concessione edilizia riguardante l'immobile in questione>>.

- **APE**: trattandosi di edificio per civile abitazione della superficie utile abitabile di 58 mq. circa, attualmente in disuso, allacciato alle reti idrica e fognante, privo di impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, la cui destinazione d'uso è residenziale secondo le vigenti disposizioni normative e regolamentari è stato necessario acquisire l'attestazione di prestazione energetica redatta dal Geom. Massimo Piccione ed emessa (Allegato alla presente) in data 14/10/2024 con il seguente codice identificativo 20241014-089011-89980 **classe energetica G (227,13) KWh/mq anno**.

- **Calcolo del Valore medio di mercato**.

Adottando i criteri di stima sopra indicati, il cui dettaglio è consultabile nella scheda di calcolo allegata, si sono determinati i seguenti valori:

- Valore per consistenza € 38.860,00
- Valore per capitalizzazione del reddito netto € 36.660,00
- Valore commerciale € 38.000,00

Il valore medio di mercato dell'appartamento sito in Lentini
Via Silvio Pellico n. 42 piano 2 e 3 determinato secondo i criteri
di stima sopra indicati in cifra tonda **è pari** ad: **€ 37.850,00**

Il valore complessivo dei beni pignorati ammonta a:

- **Lotto 1** **€ _5.650,00**
- **Lotto 2** **€ 37.850,00**

Complessivamente **€ 43.500,00**

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Avola lì 24 ottobre 2024

IL C.T.U.

Dr. Ing. Antonino Lutri