

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA F. GALLUCCI

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO N. 435/2018

CREDITORE PROCEDENTE: Banco BPM S.p.A.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla stima
e
piano di vendita dei beni pignorati

ASTE GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico	Via Conte Torino n. 63, piano terzo, scala B - Catania
Dott. Antonino Sgarlato	Cell. 3405430462 - PEO: a.sgarlato@tiscali.it
Ingegnere civile sez. edile	C. F. SGRNNN63B11L355X

ASTE GIUDIZIARIE.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



STIMA E PIANO DI VENDITA



DEL BENE PIGNORATO

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

S O M M A R I O



1. - PREMESSA	Pag. 3
2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	Pag. 10
3. - STIMA DELL'APPARTAMENTO E GARAGE IN (CT)	Pag. 11
4. - PIANO DI VENDITA	Pag. 21
5. - CONCLUSIONI	Pag. 22
6. - ALLEGATO Verbale operazioni peritali	Pag. 23



RELAZIONE ED ALLEGATI DI CONSULENZA TECNICA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 435/2018 DEL R.G. DELLE
E.I., PROMOSSA DAL BANCO BPM S.P.A. - GIUDICE DOTT.SSA F.
GALLUCCI DEL TRIBUNALE DI CATANIA VI SEZIONE CIVILE

Il sottoscritto ing. Antonino Sgarlato, libero professionista iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Catania e dei C.T.U. presso il Tribunale di Catania, ad evasione dell'incarico conferitogli dalla S.V., espone in appresso.

1. P R E M E S S A

Con decreto del 24.02.2020, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. Gallucci nominava il sottoscritto ing. Antonino Sgarlato con studio in Trecastagni via A. di Sangiuliano n. 36/b, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo n. 435/2018 del R.G. delle esecuzioni immobiliari, ponendo i seguenti quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;



c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il **regime patrimoniale** ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità) , segnalando immediatamente al g. e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle revisione del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo spato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nella condizione 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 o 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 relativi costi.

l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessarie per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravante sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) Verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) Accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle Raccomandazione Generali per l'Attività di Esperto MOD. 4/REV**);

r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessori ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



- s) determini il **valore di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insoluti (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (a 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quanto le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quanto 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.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA



Dopo un'accurata analisi del fascicolo d'ufficio, comunicai alle parti con PEC del 10.03.2020 l'avvio delle operazioni peritali per il 19 marzo 2020, successivamente rinviate con PEC del 12.03.2019 per disposizione del Presidente della VI Sezione con riferimento all'epidemia del Coronavirus.



Successivamente con nuova PEC del 28.05.2020 ho convocato le operazioni peritali per il 04.06.2020, da svolgersi presso l'immobile esecutato sito a Catania in viale Bummacaro n. 21B in catasto al 21C, fg. 37 particella 866, sub 8 (appartamento) e sub 37 (garage).

L'accesso, avvenuto alle ore 16:00 del 04.06.2020, ha permesso il normale avvio delle operazioni peritali pertanto ho eseguito sopralluogo dell'appartamento e garage oggetto di causa con esecuzione di documentazione fotografica e relative misure.



Ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche e raccolta documenti per cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredato dalla documentazione necessaria.



3. S T I M A



Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa (motivo di stima).



Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui devo trovare il più probabile valore è, dunque, secondo il codice civile, quello del valore venale del bene. Il valore venale è il valore che un bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è di ricercare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori, pertanto, ho dovuto, eseguire una serie di accertamenti nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente.



Si fa comunque presente che il giudizio di stima, che attribuisce all'immobile in esame il valore riportato, ha carattere puramente previsionale non rappresentando il prezzo di vendita dell'appartamento che, è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che può concretizzarsi in una somma che può essere anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare contingente momento economico.



APPARTAMENTO CON GARAGE IN CATANIA (CT)

AL TERZO PIANO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE

(foglio 37, particella 866, sub 8, zona cens. 1, cat. A/2, classe 3, vani 5,5 al piano 3 e
foglio 37, particella 866, sub 37, cat. C/6, classe 5, consistenza 17 mq al piano S1)



Titolarità del bene

Alla data della trascrizione del pignoramento e precisamente al 09.05.2018, risultano
gli esecutati (in comunione dei beni).

Provenienza

Agli esecutati gli immobili, sono pervenuti, in proprietà superficiaria, per acquisto
fattone con atto del 13.06.2001, notaio dr. Giovanni Vigneri di Catania, rep.
70047/21940, trascritto in data 14.06.2001 ai nn. 21945/16469, da potere di
LAURICELLA Maria Teresa nata a Catania il 02.10.1941, codice fiscale
LRCMTR41R42C351G e PREVITI Francesco nato a Messina il 17.11.1934, codice
fiscalePRVFNC34S17F158X.

A precedenti proprietari, gli immobili erano pervenuti per atto di assegnazione di
alloggi a soci di cooperativa del 21/12/1994, notaio Giuseppe Riggio di Catania, rep.
46515, trascritto in data 30/12/1994 ai nn. 42309/30914, da potere di Società
Cooperativa Speranza soc. coop. r. l., codice fiscale 00558400875.



Formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare alla vendita

ISCRIZIONE N. 21946/2770 del 14/06/2001 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 13/06/2001 di cui al rogito del Notaio Giovanni Vigneri di Catania, rep. 70048/21941. A favore di, BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETÀ' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in NOVARA, codice fiscale 00109290031, domicilio eletto presso la propria sede in Novara.

Contro gli esecutati, per il diritto di proprietà superficiaria. Capitale lire 135.000.000 ipoteca lire 270.000.000 durata anni 15.

ISCRIZIONE N. 36265/10169 del 18/05/2007 ipoteca legale nascente da atto amministrativo del 04/05/2007, Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione con sede in Catania, rep. 332943/2006.

A favore di Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione con sede in Catania, codice fiscale 00833920150, domicilio eletto in via Porto Ulisse n. 51(S1)

Contro uno dei due esecutati per 1a quota di 1/2 della piena proprietà. Capitale euro 2.624,29 ipoteca euro 5.248,58

ISCRIZIONE N. 72209/16338 del 05/12/2008 ipoteca legale nascente da atto amministrativo del 07 / 11/2008, di Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione con sede in Catania, rep. 132501/2008.

A favore di Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione con sede in Catania, codice fiscale 00833920150, domicilio eletto in via Porto Ulisse n. 51(S1).

Contro uno degli esecutati per 1a quota di 1/2 della piena proprietà. Capitale euro 3.702,73 ipoteca euro 7.405,46. .



TRASCRIZIONE N. 16173/12136 del 26/04/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Catania in data 17/04/2018, rep.3953.

A favore di Banco BPM s . p.a. con sede in Milano, codice fiscale 09722490969.

Contro gli esecutati sulla piena proprietà.

Del tutto, confronta la certificazione notarile.



Descrizione

Appartamento al terzo piano interno 8 dell'edificio abitativo condominiale e garage al piano seminterrato (nucleo B lotto 21/C), nascente da C.E n. 544 del 6 agosto 1982 e n. 822 del 5 dicembre 1992 con conformità rilasciata in data 22 dicembre 199.



L'appartamento, da cui si accede dal vano scala e/o dall'ascensore accessibili dall'androne comune e adiacente corte esterna, risulta così costituito:



- piano terzo: ingresso-disimpegno, salone-soggiorno con affaccio nel relativo balcone lato sud-est, cucina e lavanderia entrambi con affaccio nel relativo balcone lato nord-ovest, w.c., vano letto matrimoniale con finestra lato sud-est, vano letto con finestra lato nord-ovest e piccolo ripostiglio;
- piano seminterrato o sotto-strada: garage con superficie calpestabile di circa mq. 15 con accesso dalla corte esterna e corsia di manovra.

L'appartamento e relativo garage si trovano nella periferia sud del comune di Catania all'interno di un grande quartiere denominato villaggio Sant'Agata, costituito da edilizia economica e popolare e relativi servizi.

Confini

L'appartamento confina a nord-est con altro appartamento, a sud-est con area sovrastante cortile comune a sud-ovest con area sovrastante cortile comune a nord-ovest con area sovrastante cortile comune.

Il garage confina a nord-est con altro garage, a sud-est con corsia di manovra, a sud-ovest con altro garage e a nord-ovest con terrapieno.

Regolarità edilizia

L'appartamento e relativo garage fa parte di un fabbricato abitativo nascente da C.E n. 544 del 6 agosto 1982 e n. 822 del 5 dicembre 1992 e conformità del 22.12.1999.

Rispetto alla documentazione urbanistica e catastale, risulta presente nei luoghi, lieve difformità interna per aver alzato parete divisoria nel salone-soggiorno costituendo di fatto due vani autonomi.



Dati catastali

Dall'Agenzia del Territorio di Catania risulta: unità immobiliare al catasto dei fabbricati del comune di Catania (CT), foglio n. 37, particelle 866, sub 8, zona cens. 1, cat. A/2, classe 3, vani 5,5 (appartamento) e foglio n. 37, particella 866, sub 37, cat. C/6, classe 5, consistenza 17 mq, piano sotto-strada (garage).

Il tutto in testa ai debitori esecutati.

Vincoli o locazioni

Al momento dell'ultimo accesso dello scrivente, l'intero bene risultava libero (cfr. documentazione fotografica).

Rifiniture e stato

L'appartamento risulta internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione con gli impianti rispondenti alla vigente normativa.

Risulta presente lieve infiltrazione di acqua nel lato sud dell'intradosso del balcone lato sud-est, proveniente dal sovrastante balcone del quarto piano.

L'intera palazzina risulta costruita strutturalmente in cemento armato.

Del tutto, confronta la documentazione allegata negli atti di causa e la documentazione fotografica allegata.



VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Al fine di procedere alla stima dell'appartamento esecutato, posto al piano terzo del fabbricato condominiale del tipo abitativo a 10 piani di cui 9 fuori terra ed articolato su tre unità abitative per piano, escluso il piano terra che risulta senza delimitazione di muratura con la sola presenza dei pilastri, tenuto conto delle indagini riflettenti l'esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche, condizioni che influenzano il valore dello stesso, e non ultime quelle di natura prevalentemente economiche che riguardano la disponibilità, il grado di richiesta da parte del mercato e l'andamento dei prezzi di mercato di immobili analoghi, si è ritenuto opportuno utilizzare due diversi metodi di stima mediando i valori ottenuti.

Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato

Il valore medio di mercato al metro quadrato dell'appartamento, utilizzato nella presente valutazione, è stato desunto facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto in riferimento all'ubicazione e tipologia.

Nella zona interessata si utilizza un valore in €/mq, pari a circa €. 800,00.

Tenendo conto che l'appartamento si estende su una superficie netta di circa mq. 95,50 e una superficie non residenziale (balconi) di circa mq. 8,00 e **di una superficie commerciale di circa mq. 99,00** così costituita, mq. 95,50 di superficie coperta con coefficiente 100% del totale per l'appartamento e mq. 3,50 di superficie omogeneizzata per i balconi con coefficiente del 30%.

Pertanto, si ha: mq. 99,00 x €/mq. 800,00 = €. 79.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stima analitica o per capitalizzazione del reddito.



Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per appartamenti siti nel quartiere con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €. 350,00; si ha in definitiva:



1) Reddito annuo lordo presunto	€. 4.200,00
2) Spese varie (valutati nel 15 % di 1)	€. 630,00
3) Reddito annuo netto presunto	€. 3.570,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4% si ottiene il valore di €. 89.250,00. Effettuando la media dei valori trovati con i due metodi $\{(\text{€} 79.200,00 + 89.250,00) / 2\}$ si perviene al valore di €. 84.225,00.



Tenendo conto della riduzione di €. 12.633,75 pari al 15 % del prezzo di mercato di cui sopra, per l'assenza di garanzia per vizi del bene da vendere, si ottiene €. 71.591,00 = (€. 84.225,00 - €. 12.633,00) che, con un lievissimo arrotondamento in difetto porta ad un valore di vendita dell'appartamento di €. 71.500,00.

VALORE DI VENDITA € 71.500,00



VALUTAZIONE DEL GARAGE



Al fine di procedere alla stima del garage esecutato, posto al piano sotto-strada del fabbricato condominiale del tipo abitativo a 10 piani di cui 9 fuori terra ed articolato su tre unità abitative per piano, escluso il piano terra che risulta senza delimitazione di muratura con la sola presenza dei pilastri, tenuto conto delle indagini riflettenti l'esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche, condizioni che influenzano il valore dello stesso, e non ultime quelle di natura prevalentemente economiche che riguardano la disponibilità, il grado di richiesta da parte del mercato e l'andamento dei prezzi di mercato di immobili analoghi, si è ritenuto opportuno utilizzare due diversi metodi di stima mediando i valori ottenuti.



Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato



Il valore medio di mercato al metro quadrato del garage, utilizzato nella presente valutazione, è stato desunto facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto in riferimento all'ubicazione e tipologia.

Nella zona interessata si utilizza un valore in €/mq., pari a circa €. 800,00.

Tenendo conto che il posto auto si estende su una Sc (superficie libera) di circa mq. 15,00 e su una superficie commerciale di circa mq. 17,00 così costituita, mq. 17,00 di superficie lorda con coefficiente 100% del totale.



Pertanto, si ha: mq. 17,00 x €/mq 800,00 = €. 13.600,00



Stima analitica o per capitalizzazione del reddito.



Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per appartamenti siti nel quartiere con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €. 100,00; si ha in definitiva:



1) Reddito annuo lordo presunto	€.	900,00
2) Spese varie (valutati nel 15 % di 1)	€.	135,00
3) Reddito annuo netto presunto	€.	765,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4,00 % si ottiene il valore di €. 19.125,00. Effettuando la media dei valori trovati con i due metodi si perviene al valore di €. $16.365,50 = \{(\text{€} 13.600,00 + 19.125,00) / 2\}$.



Tenendo conto della riduzione di €. 2.454,37 pari al 15% del prezzo di mercato di cui sopra, per l'assenza di garanzia per vizi del bene da vendere, si ottiene €. 13.911,13 = (€. 16.365,50 - €. 2.454,37) che, con un lieve arrotondamento in eccesso, si ottiene un valore di vendita del garage di €. 14.000,00.

VALORE DI VENDITA € 14.000,00



4. PIANO DI VENDITA

Dall'esame del bene stimato (appartamento al piano terzo e garage al piano sotto-strada) come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare dal rappresentante del creditore procedente: BANCO S.p.A. con sede legale in Milano, Piazza F. Meda n. 4 – C.F. e P.I. 09722490969, domiciliato in Catania Via Vittorio Emanuele Orlando n. 56 presso lo studio dell'avv. Tito Monterosso.

Appartamento al piano terzo dell'edificio condominiale nel Comune di Catania (CT) in via Bummacaro n. 22 (nucleo B lotto 21/C), B-C quartiere Villaggio Sant'Agata, in catasto al foglio 37, particella 866, sub. 8, cat. A/2, classe 3, vani, 5,5 per un prezzo a base d'asta di €. 71.500,00 (settantunoecinquacentomila/00).

Garage al piano sotto-strada dell'edificio condominiale nel Comune di Catania (CT) in via Bummacaro n. 22 (nucleo B lotto 21/C), quartiere Villaggio Sant'Agata, in catasto al foglio 37, particella 866, sub. 37, cat. C/6, classe 5 per un prezzo a base d'asta di €. 14.000,00 (quattordicimila/00).

Ritengo più appetibile la vendita dell'appartamento comprensiva del garage, pertanto se pur vendibili autonomamente, suggerisco la vendita accorpata dei due immobili a cui volendo decurtare l'eventuale 50% delle spese ordinarie degli ultimi due anni non ancora saldate (€. 800,00 all'anno) e arrotondando il tutto con lieve incremento.

Appartamento al piano terzo con garage al piano sotto-strada dell'edificio condominiale nel Comune di Catania (CT) in via Bummacaro n. 22 (nucleo B lotto 21/C), quartiere Villaggio Sant'Agata, in catasto al foglio 37, particella 866, sub. 8 (appartamento), cat. A/2, classe 3, vani, 5,5 e foglio 37, particella 866, sub. 37 (garage), cat. C/6, classe 5 per un prezzo a base d'asta di €. 85.000,00 (ottantacinquemila/00).



5. CONCLUSIONI



Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'appartamento e relativo garage in piena proprietà, oggetto della presente esecuzione. Nel ribadire le conclusioni alle quali si è giunti, e precisamente che il più probabile valore del compendio esecutato, tenuto conto della riduzione del 15% del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene da vendere, risulta:



Piena proprietà dell'appartamento al piano terzo con garage al piano sotto-strada dell'edificio condominiale nel Comune di Catania (CT) in via Bummacaro n. 22 (nucleo B lotto 21/C), quartiere Villaggio Sant'Agata, in catasto al foglio 37, particella 866, sub. 8 (appartamento), cat. A/2, classe 3, vani, 5,5 e garage al foglio 37, particella 866, sub. 37 (garage), cat. C/6, classe 5 per un prezzo a base d'asta di € 85.000,00 (ottantacinquemila/00).

Si ringrazia per la fiducia accordatagli e si rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Trecastagni, 04.09.2020

IL C.T.U.
Ing. Antonino Sgarlato



6. ALLEGATO



Addebi 04/06/2020 alle ore 16,00,
il sottoscritto ing. Americo Zoloto
C.T.U. nell'occasione immobiliare
N.435/2011 del R.G. Circo BMP
case.



precede nei luoghi dell'immobile
esecuto, all'inizio delle operazioni per
Comunicazione R.G. P.F.C. del 27-05-2020
partecipanti: l'esecuto sopra.

Il custode con SPAS F.B. detiene
nelle celle del Circo S. Maria Robate
E procede ad eseguire il documento
fotografico e a consegnare i beni
dell'appartamento sopra
Alle ore 17,30 le operazioni
sono terminate.

Il custode

Il C.T.U.



Firmato Da: SGARLATO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3bd5ee816ec20cb2f9cea22f908ebaf2

