

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Relazione peritale disposta dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Fazio Venera in merito alla procedura esecutiva immobiliare n. 579/2019 R.G.E. promossa da Scaliarreda S.r.l.. nei confronti di debitore esecutato.

Premessa. Con decreto emesso in data 26/07/2021 (allegato 1) e notificato dalla Cancelleria in data 27/07/2021 (allegato 2), il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Fazio Venera nominava il sottoscritto ing. Palermo Dario Pietro quale esperto nella procedura esecutiva in oggetto in sostituzione del rinunciatario ing. Grasso Giovanni M. già nominato con decreto emesso in data 06/07/2021 (allegato 3).

In data 09/08/2021, lo scrivente ha prestato giuramento telematico in accettazione del mandato conferitogli (allegati 4 e 5).

La presente relazione peritale si articola nei seguenti paragrafi:

- 1.** Operazioni peritali.
- 2.** Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
- 3.** Descrizione del bene pignorato.
- 4.** Occupanti.
- 5.** Provenienza e titolarità.
- 6.** Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- 7.** Identificazione catastale.
- 8.** Formalità, vincoli e oneri.
- 9.** Pesi (censo, livello o uso civico).
- 10.** Spese fisse e straordinarie; eventuali procedimenti giudiziari.
- 11.** Conformità in materia urbanistico - edilizia.
- 12.** Valutazione del bene pignorato.

13. Piano di vendita.

1. Operazioni peritali. Con pec del 21/03/2023 di cui alle relative ricevute telematiche di consegna (allegati **6 e 7**), lo scrivente trasmetteva ai difensori legali delle parti costituite la comunicazione formale di convocazione al fine dell'accesso all'immobile pignorato.

Per come si evince dal verbale di accesso ai luoghi (allegato **8**), le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 27/03/2023 alle ore 09:15 presso l'immobile pignorato sito in Misterbianco (CT), via Alfredo Nobel n. 35, piano terzo; in tale occasione, erano presenti il sottoscritto esperto ing. Palermo Dario Pietro, assistito in tale occasione dal collaboratore di studio signor Di Bartolo Giuseppe; era assente il debitore esecutato pur formalmente convocato; invece, era presente la signora [REDACTED] quale convivente del signor [REDACTED], quest'ultimo conduttore dell'immobile pignorato in forza del contratto di locazione ad uso esclusivo di abitazione registrato in data 19/05/2020 al n. 9160 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catania, che la signora Leggieri Barbara produceva in copia allo scrivente (allegato **9**).

La signora [REDACTED] che occupava l'abitazione de quo, consentiva spontaneamente e con la massima serenità il libero accesso all'immobile pignorato ed ivi si effettuano rilievo fotografico e misurazioni di sorta dello stato in cui al momento dell'accesso versava l'immobile pignorato.

Altresì, la signora [REDACTED] dichiarava le generalità del conduttore e degli altri occupanti (i loro figli legittimi), che saranno oggetto del successivo paragrafo “4. Occupanti”.

Inoltre, l'occupante signora [REDACTED] dichiarava di non corrispondere spese fisse condominiali (di gestione e/o di manutenzione sia ordinaria e sia straordinaria); nonché di essere a conoscenza dell'esistenza o meno di una amministrazione condominiale dello stabile a cui appartiene l'immobile pignorato.

Le operazioni peritali venivano concluse in pari data alle ore 10:45, riservandosi l'esperto di

riprenderle in caso di necessità.

In occasione di tale accesso al bene pignorato, si riscontrava la conformità tra planimetria catastale in atti (allegato **10**) e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente al momento dell'accesso di cui al relativo elaborato grafico (allegato **11**), ad eccezione di:

- la presenza di due finestre (una in corrispondenza del bagno e l'altra in corrispondenza della lavanderia) in luogo di due “porte – finestre” di accesso al ballatoio prospiciente un cortile comune con altri edifici, come anche confermato il rilievo fotografico effettuato al momento dell'accesso sui al bene pignorato (allegato **12**).

Tale difformità, non variando il numero di vani nonché la loro funzionalità e non incidendo sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe del bene pignorato, non costituiscono motivazioni sufficienti per l'aggiornamento catastale dell'immobile in accordo alla vigente normativa sull'obbligo o meno della dichiarazione di variazione catastale (vedasi Circolare n.2/2010, prot. 36607, emanata dalla Agenzia del Territorio - punto "3" - lettera "e").

Pertanto, per le suddette ragioni, non vi è obbligo della variazione dell'attuale planimetria catastale del bene pignorato al fine di un suo eventuale trasferimento nella presente procedura; tuttavia, per le motivazioni edilizio – urbanistiche che saranno esposte nel paragrafo 11. “Conformità in materia urbanistico – edilizia”, si rileva l'opportunità di almeno preventivare i costi per un suo aggiornamento.

2. Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dall'atto di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania, Repertorio 6955/2019 del 28/06/2019, trascritto in data 29/07/2019 ai nn. 31084/22799 a favore di [REDACTED] e contro (debitore esecutato), si evince quanto di seguito testualmente riportato in stralcio:

“.....*Tutto ciò premesso, la società [REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico,*

con sede in Catania, via Menza n. 19/E. P. IVA 02361160878, ut supra rappresentata e difesa

DICHIARA

che, a norma dell'art. 555 c.p.c. , intende sottoporre ad esecuzione forzata, a garanzia del proprio credito, l'immobile di proprietà (del debitore esecutato), sito in Misterbianco (CT), via Alfredo Nobel n. 35, piano 3, censito al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio 14, particela 735, subalterno 6, Cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, per l'intero diritto di proprietà (1/1)".

Lo scrivente ha accertato la conformità dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presente agli atti (allegato 13); in particolare, il pignoramento ha colpito esattamente il bene su descritto e la quota di proprietà (1/1) spettante al debitore esecutato, trovando esatta corrispondenza nella relativa nota di trascrizione presente agli atti (allegato 13), nonché nella visura catastale del bene pignorato (allegato 14).

3. Descrizione dei beni pignorati.

Indirizzo. Misterbianco (CT) via Alfredo Nobel n. 35, piano terzo .

Descrizione. Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in una zona del comune di Misterbianco (CT) denominato dall'Agenzia del Territorio quale Fascia/zona "Centrale/NUCLEO STORICO: VIE ROMA - GARIBALDI - DEI MULINI - ARCHIMEDE - S.NICOLO` - DEI VESPRI"; pertanto appartenente ad un contesto territoriale estesamente edificato ed urbanizzato.

L'appartamento pignorato è ubicato al piano terzo di uno stabile a cui si accede dal vano scala percorrendo un cortile comune con altri edifici che si diparte dal civico 35 di via Alfredo Nobel in Misterbianco (CT).

Lo stabile a cui appartiene l'appartamento pignorato è stato realizzato con struttura in cemento armato; i solai sono in latero - cemento; la tamponatura è in mattoni pieni (o forati); la copertura è costituita da un solaio di cemento armato.

I prospetti sono tinteggiati con pittura ai silicati; i ballatoi sono pavimentati e protetti da ringhiere in ferro.

In definitiva, lo stato conservativo dell'edificio a cui appartiene l'appartamento pignorato è tale che per tale stabile necessitano interventi di manutenzione almeno ordinaria e talvolta anche straordinaria, come anche confermato il rilievo fotografico effettuato al momento dell'accesso al bene pignorato (**allegato 12**).

All'appartamento pignorato si accede tramite una porta in legno; l'immobile risulta composto un corridoio con accesso diretto dall'ingresso dell'abitazione; un soggiorno; una camera da letto matrimoniale; una cameretta; una cucina - pranzo; un bagno (w.c.) e una lavanderia; l'altezza interna dell'appartamento è di circa 2,90 mt .

Le superfici nette degli ambienti su descritti sono di seguito indicate:

- Corridoio :	12,00 mq
- Soggiorno:	37,30 mq
Camera da letto matrimoniale:	17,00 mq
Cameretta:	9,43 mq
Cucina - pranzo:	21,30 mq
Bagno (w.c.):	7,00 mq
Lavanderia:	<u>3,90 mq</u>
Sommano:	107,93 mq

Totale superficie "netta" coperta dell'appartamento: 107,93 mq

Per ottenere la superficie "linda" coperta dell'appartamento, si deve tenere debito conto dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm, il cui contributo è pari a circa il 15%; per cui si ottiene che la superficie "linda" coperta dell'appartamento è pari a circa:
 $(107,93 \times 1,15) \text{ mq} = \underline{124,12 \text{ mq}}$

La superficie utile "scoperta" del ballatoio (lati nord ed est) è pari a 16,20 mq .

Per tenere conto delle superfici "scoperte", quest'ultime si trasformeranno in superfici "utili coperte ragguagliate", moltiplicando la superficie complessiva del ballatoio per un coefficiente riduttivo pari a 0,25 sino a 25,00 mq .

- Superficie utile scoperte "ragguagliate" del ballatoio è pari a:

$$16,20 \text{ mq} \times 0,25 = \underline{4,05 \text{ mq}}$$

Pertanto, la superficie "**commerciale**" è pari a:

$$(124,12 + 4,05) \text{ mq} = \underline{\mathbf{128,17 \text{ mq}}}$$

Rifiniture e impianti.

Come è possibile anche evincere dal rilievo fotografico effettuato al momento dell'accesso al bene pignorato (allegato 12), l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione in relazione anche alla sua epoca di realizzazione (anni '60, per come si evince dalle risultanze urbanistiche che saranno oggetto del paragrafo 11. "Conformità in materia urbanistico – edilizia").

Nell'appartamento, il pavimento è in monocottura in tutti i vani, ad eccezione del bagno ove è in gres porcellanato e della lavanderia ove è in maiolica; le pareti degli ambienti sono generalmente rivestite con tinteggiatura del tipo lavabile a tutta altezza, ad eccezione di quelle della cucina, del bagno e della lavanderia ove sono rivestite con piastrelle in parte dello stesso tipo del pavimento di tali vani. I soffitti risultano rifiniti con tempera.

I sanitari del bagno (w.c.) sono quelli igienicamente necessari e si presentano in buone condizioni. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice. Tutti gli infissi si presentano in buone condizioni.

Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico ed elettrico, che sono interamente sottotraccia e rispondenti alle prescrizioni minime della normativa vigente, ad eccezione del quadro elettrico generale che necessita di essere adeguato della normativa vigente; per tale

adeguamento, si prevede un costo forfettario (comprensivo di manodopera, materiali, oneri e accessori vari per dare il lavoro finito a regola d'arte) pari in via congrua a € 750,00 (eurosettecentocinquanta/00).

Non è presente l'impianto di riscaldamento; l'impianto citofonico è installato e funzionante.

Confini. L'appartamento pignorato confina a nord con altra ditta e con area su cortile comune; a sud e ad ovest con altre ditte; a est con area su cortile comune.

Per maggiore chiarezza, si vedano l'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato dallo scrivente al momento dell'accesso all'immobile pignorato (allegato 11), nonché il rilievo fotografico effettuato al momento dell'accesso sui al bene pignorato (allegato 12).

4. Occupanti. Il bene pignorato alla data dell'accesso è risultato "occupato dal conduttore [REDACTED] con titolo ("contratto di locazione"), dalla sua convivente signora [REDACTED] [REDACTED] quest'ultima in via del tutto gratuita e dai loro due figli legittimi (minori) quest'ultimi in via del tutto gratuita".

Le generalità degli occupanti saranno oggetto di riservata al G.E. .

Il contratto di locazione ad uso esclusivo di abitazione (allegato 9) è stato registrato in data 19/05/2020 al n. 9160 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catania; è stato stipulato per la durata di tre anni con inizio dal 01/06/2020 sino al 31/05/2023 e rinnovabile per altri due anni tacitamente se non interverrà disdetta motivata almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale; il canone annuo pattuito è pari a € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00) da corrispondersi in 12 rate uguali di € 400,00 (euro quattrocento/00) ciascuna.

A parere dello scrivente, il canone annuo pattuito è congruo.

5. Provenienza e titolarità. Dalla verifica della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. presente agli atti della presente procedura, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare.

Si riporta di seguito la descrizione della provenienza e titolarità del bene alla data del pignoramento immobiliare.

1) L'intera quota di proprietà (1/1) del bene pignorato è pervenuta al **debitore esecutato** in forza dell'atto di donazione a rogito Notaio Bertino Umberto Quartararo in data 07/09/2007, repertorio 17289/1641, *trascritto* in data 11/09/2007 ai nn. 61952/36198, da potere di [REDACTED], alla quale il bene pignorato pervenne con atto di compravendita a rogito Notaio G. Luca in data 03/05/1983, *trascritto* in data 14/05/1983 ai nn. 18187/14642.

6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dalla verifica della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. presente agli atti della presente procedura, è emerso che le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato sono le seguenti:

- *Iscrizioni pregiudizievoli.*

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/10/2016, rep. n. 15866, iscritta in data 08/10/2018 ai nn. 38534/5421 per euro 12.000,00 (dodicimila) di cui euro settemila (settemila) per sorte capitale a **favore** di [REDACTED], **contro** il debitore esecutato; gravante anche sull' intera proprietà (1/1) del bene pignorato.

La suddetta iscrizione pregiudizievole è stata totalmente cancellata come si evince dalla relativa annotazione n. 5617 del 21/10/2022 (allegati **15 e 16**).

- *Trascrizioni pregiudizievoli.*

- Trascrizione in data 29/07/2019 ai nn. 31084/22799, nascente dall'atto di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania, Repertorio 6955/2019 del 28/06/2019, trascritto in data 29/07/2019 ai nn. 31084/22799 a favore di Scaliarreda S.r.l, e contro il debitore esecutato; gravante sull' intera proprietà (1/1) del bene pignorato.

7. Identificazione catastale.

Comune di **Misterbianco (CT)** - foglio: **14** / particella: **735** subalterno: **6** / categoria: **A/3** /

classe: **5** / consistenza: **5 vani** / superficie catastale totale: **129,00 m²** ; superficie catastale totale escluse aree scoperte: **124,00 m²** / rendita catastale: **€ 222,08** / Indirizzo: VIA ALFREDO NOBEL n. 35 Piano 3.

Si rimanda alla visura storica catastale (allegato **14**) .

8. Formalità, vincoli e oneri.

Lo scrivente ha compiuto ricerche necessariamente informali in mancanza di registri ufficiali, oltre le ispezioni ipotecarie sul bene presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania (allegato **16**); da tali indagini così condotte, oltre le già indicate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento nonché la trascrizione del titolo abilitativo urbanistico (concessione edilizia) dell'immobile pignorato di cui al paragrafo 11. "Conformità in materia urbanistico – edilizia", non risultano esistenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene pignorato, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico.

Per gli oneri di natura condominiale, si veda il successivo paragrafo 10. "Spese fisse e straordinarie; eventuali procedimenti giudiziari".

9. Pesi (censo, livello o uso civico).

Lo scrivente ha compiuto delle ricerche necessariamente informali in mancanza di registri ufficiali, oltre le ispezioni ipotecarie sul bene presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania (allegato **16**); da tali indagini così condotte non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, ritenendosi pertanto che il diritto di proprietà sull'immobile pignorato derivi dall'atto di donazione con cui lo stesso bene è pervenuto al debitore esecutato (vedasi paragrafo 5. "Provenienza e titolarità") .

10. Spese fisse e straordinarie; eventuali procedimenti giudiziari.

In occasione dell'accesso sui luoghi, lo scrivente ha appreso che per dichiarazione dalla occupante [REDACTED] che il conduttore del bene non corrisponde spese fisse

condominiali (di gestione e/o di manutenzione sia ordinaria e sia straordinaria).

Dalle ricerche effettuate, non risulta formale certezza dell'esistenza di una costituita amministrazione condominiale dello stabile a cui appartiene l'immobile pignorato; né procedimenti giudiziali per ragioni condominali relativamente al bene pignorato.

11. Conformità in materia urbanistico - edilizia.

Con pec inviata in data 09/05/2023 (allegato **17**) al XI Settore - Servizi Urbanistici del Comune di Misterbianco (CT), protocollo n. 0030064 (allegato **18**), il sottoscritto esperto trasmetteva formale istanza di accesso e di rilascio in copia conforme della documentazione edilizio – urbanistica in atti che ad oggi riguarda la realizzazione dell'immobile pignorato.

Con pec del 23/05/2023, protocollo n.0033361/2023 (allegato **19**), il Comune di Misterbianco (CT), in riferimento al protocollo dell'istanza presentata dallo scrivente, trasmetteva al sottoscritto esperto la documentazione edilizio – urbanistica presente in atti ed afferente l'immobile pignorato; segnatamente:

- 1) concessione edilizia in sanatoria n. 3619 del 03/05/2016 (allegato **20**), rilasciata dal Comune di Misterbianco (CT) a nata a il (debitore esecutato) per la realizzazione dell'immobile pignorato;
- 2) elaborati grafici del progetto approvato (allegato **21**) con la suddetta concessione edilizia in sanatoria.

Il sottoscritto esperto ha accertato quanto segue:

- dalla suddetta concessione edilizia in sanatoria, risulta che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 come da richiamata dichiarazione in atti;
- l'esatta conformità tra l'attuale planimetria catastale (allegato **10**) e gli elaborati grafici del progetto approvato (allegato **21**) con la suddetta concessione edilizia in sanatoria, ad eccezione dell'eliminazione (non influente) di un tramezzo con insistente porta di ingresso alla lavanderia da cui si accede invece direttamente dalla cucina – pranzo;

- la conformità tra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente al momento dell'accesso di cui al relativo elaborato grafico (allegato 11) e gli elaborati grafici del progetto approvato (allegato **21**) con la suddetta concessione edilizia in sanatoria, ad eccezione di:
- la presenza di due finestre (una in corrispondenza del bagno e l'altra in corrispondenza della lavanderia) in luogo di due “porte – finestre” di accesso al ballatoio prospiciente un cortile comune con altri edifici;
- l'eliminazione di un tramezzo con insistente porta di ingresso alla lavanderia da cui si accede invece direttamente dalla cucina – pranzo.

Poiché la suddette difformità rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, la stessa difformità può essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia "CILA" in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori già eseguiti).

I costi previsti per l'istruzione di tale procedimento urbanistico sono di seguito elencati e quantificati:

- a) Sanzione amministrativa per Comune: € 1.000,00
 - c) Diritti di segreteria e spese varie: € 250,00
 - c) Oneri per competenze tecniche: € 1.000,00
- Totale: **€ 2.250,00**

(diconsi euroduemiladuecentocinquanta/00).

Inoltre, atteso che il Comune di Misterbianco non ha prodotto formalmente allo scrivente alcun rilascio di certificazione di abitabilità o agibilità per l'immobile pignorato, si devono preventivare anche gli oneri per la pratica urbanistica “S.C.A.” (Segnalazione Certificata di Agibilità) che si possono quantificare in via forfettaria tuttavia congrua in **€ 1.500,00** (comprensivi di oneri per competenze tecniche, diritti e spese varie, etc.).

Per quanto già motivato nel paragrafo 1. Operazioni peritali, non vi è obbligo della variazione

dell'attuale planimetria catastale del bene pignorato al fine di un suo eventuale trasferimento nella presente procedura; tuttavia, è opportuno preventivarne i costi per il suo aggiornamento mediante pratica catastale “DOCFA” che si posso quantificare in **€ 500,00** (comprensivi di oneri per competenze tecniche, diritti e spese varie, etc.).

12. Valutazione del bene pignorato.

La determinazione dell'attuale valore di mercato del bene pignorato può ottenersi tenendo conto del contesto territoriale urbanistico in cui lo stesso è inserito, dell'anno di costruzione, dello stato manutentivo in cui versa, e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafo 3. “descrizione del bene pignorato”).

La quantificazione definitiva si otterrà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima “sintetico” e “analitico”, di seguito esposti:

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili similari ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dal bene pignorato.

Valutando il valore mensile del canone di locazione alla data di redazione della presente perizia sulla base di una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito lordo medio annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per dodici. Il reddito netto annuo si ricava decurtando dal reddito lordo medio annuo così determinato, le spese per i lavori periodici, per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesibilità. Si stima che tali spese ammontino a circa il 20% del reddito lordo. Successivamente si assume un tasso di capitalizzazione che è congruo considerare pari a 0,04 per il bene complessivamente considerato. Si dividerà quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione, ottenendo quindi il valore venale **analitico** del bene.

Il valore di stima sarà infine ottenuto dalla media dei due valori su descritti.

Si procede all'applicazione dei suddetti criteri di stima:

Totale superficie commerciale:

128,17 mq

A seguito di indagini di mercato effettuate dallo scrivente, si è accertato che l'attuale prezzo unitario di mercato del bene pignorato si può considerare mediamente pari a € 750,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Applicando il metodo **sintetico**, si ottiene pertanto il valore **sintetico** dell'immobile:

$$V_s = 128,17 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/ mq} = € 96.127,50, \text{ che si arrotonda a } \underline{\text{€ 96.130,00}}.$$

Dalle stesse indagini di mercato effettuate dallo scrivente, si è pervenuto ad un valore del reddito "lordo" annuo pari a € 4.800,00 (cioè pari a € 400,00 al mese); per cui si ottiene che:

$$R_n = \text{Reddito "netto" annuo} = (\text{€ 4.800,00} - 0,20 \times \text{€ 4.800,00}) = \text{€ 3.840,00}$$

Assumendosi un tasso di capitalizzazione pari a 0,04, si ottiene il valore **analitico** del bene:

$$V_a = \text{€ 3.840,00} / 0,04 = \underline{\text{€ 96.000,00}}.$$

Stima del valore attuale: Alla stima attuale del bene pignorato, si perviene mediando i due valori precedentemente ottenuti con i due metodi di stima:

$$V = (V_s + V_a) / 2 = (\text{€ 96.130,00} + \text{€ 96.000,00}) / 2 = \text{€ 96.065,00}, \text{ che si arrotonda a } \underline{\text{€ 96.00,00 (diconsi euro novantaseimila/00)}}.$$

A tale stima vanno detratti il costo per l'adeguamento del quadro generale dell'impianto elettrico (€ 750,00); gli oneri per la pratica urbanistica "CILA" per lavori già eseguiti (€ 2.250,00) e per la pratica urbanistica "SCA" (€ 1.500,00); nonché gli oneri per la pratica catastale "DOCFA" per l'aggiornamento della planimetria catastale (€ 500,00); per cui si ottiene che il **valore commerciale del bene pignorato** è effettivamente pari a :

$$\text{€} (96.000,00 - 750,00 - 2.250,00 - 1.500,00 - 500,00) = \text{€ } \underline{\text{91.000,00}}$$

(diconsi euronovantunomila/00).

13. Piano di vendita. Accertata la piena proprietà (1/1) del bene pignorato in capo al debitore

esegutato, ai fini della vendita si procederà con lotto **unico**.

Valore commerciale del bene pignorato: € 91.000,00
(diconsi euronovantunomila/00).

A fini della vendita, il valore **commerciale** del bene pignorato viene ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; lo scrivente ritiene congruo che detta riduzione può essere pari al 15 %; in definitiva, si ottiene che:

€ (91.000,00 - 0,15 x 91.000,00) = € 77.350,00 , che si arrotondano a **€ 77.000,00**

(diconsi eurosettantasettemila/00), cioè **il valore del bene pignorato con cui si può procedere alla vendita con lotto unico**.

Quanto doveva lo scrivente al fine di far conoscere all'ill.mo Giudice Esecutore la verità.

Catania, li 23/10/2023

L'esperto
(dott. ing. Palermo Dario Pietro)