



AVVOCATI ASSOCIATI VENDITE GIUDIZIARIE

Piazza Ludovico Ariosto n. 13 | 95127 Catania
Tel. 095 2163386 – Segreteria info@aavg.it
Avv. Riccardo Todaro – riccardo.todaro@aavg.it

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI SIRACUSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Maria Cristina Di Stazio
Procedura esec. imm. n. **152/2022** r.g.

UDIENZA del 12.05.2023

RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CUSTODE
(SUCCESSIVA AL DEPOSITO DELLA PERIZIA DI STIMA)

Il sottoscritto **Avv. Riccardo Todaro**, custode giudiziario ex art.559 comma quarto c.p.c.nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, giusta ordinanza del 22.12.2022, relaziona alla S.V. quanto segue.

Facendo seguito alla relazione preliminare del 19.04.2023, lo scrivente ritiene opportuno, a seguito del deposito della perizia di stima da parte dell'Esperto stimatore Arch. Alessandro Mauro avvenuto in data 28.04.2023, riportare la descrizione del bene pignorato alla luce degli accertamenti espletati dal Tecnico:

LOTTO UNICO: VALORE DI STIMA € 40.153,53

Appartamento sito in Augusta (SR), Via Muscatello n. 67-69, posto al piano terra, avente superficie commerciale di mq. 72,52 c.ca; identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 90, Particella 323, Sub. 38, Categ. A/4, Classe 3, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 192,90.

PRECISAZIONI E NOTIZIE URBANISTICHE

Stando a quanto accertato dall'Esperto stimatore Arch. Alessandro Mauro l'edificio cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato nel 1969. L'immobile è stato edificato a seguito di nulla osta per esecuzioni lavori edili del 20.04.1968 (Pratica n. 147/67).

In data 03.03.1969 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale. L'Esperto ha, inoltre, redatto A.P.E. del 26.04.2023 con assegnazione di classe energetica F.

OSSERVAZIONI

La valutazione resa dall'Esperto, pur mediando tra i criteri nella prassi prescelti (*sintetico-comparativo e di capitalizzazione del reddito*), **non tiene, però, conto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi prevista dall'art. 568 c.p.c.**e indicata quale specifico punto dal decreto di nomina (cfr. paragrafo VIII) del 22.12.2022.

Al fine di evitare il richiamo dell'Esperto, con PEC del 09.05.2023 lo scrivente ha richiesto conferma al Tecnico della mancata applicazione del predetto correttivo.

Con PEC del 10.05.2023 l'Esperto confermava di non aver tenuto conto della suddetta riduzione e **indicava, come congrua, una riduzione del valore di stima in misura pari al 15%**, che comporterebbe la seguente modifica del valore di stima dell'immobile:

LOTTO UNICO:€ 40.153,53 - 15% = € 34.130,50

CONCLUSIONI

Per quanto sopra, ad integrazione della precedente relazione del 19.04.2023, si rimette la presente affinché la S.V. Voglia valutare la modifica del piano di vendita con previsione di un Prezzo Base Asta di **€ 34.130,50** (al netto della citata riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi e/o evizionestabilita dall'Esperto) in luogo di quello indicato in perizia pari ad € 40.153,53.

Con ogni osservanza

Catania, 10.05.2023

il Custode Giudiziario
Avv. Riccardo Todaro
