

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.mo
dott. Francesco Lentano in merito al giudizio N° 90/2023 R.G.E.**

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 20/04/2023, notificata allo scrivente il 21/04/2023, il G.E. Ill.mo dott. Lentano, nominava il sottoscritto, dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 4103 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice al n° 1269, consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione dell'immobile pignorato;
5. occupanti;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. Millesimi e debiti verso il Condominio;
12. piano di vendita.



1. Descrizione del mandato. Il mandato, così come espresso nel verbale di conferimento dell'incarico (Allegato A), richiede che il C.T.U.

“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 note di trascrizione), 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 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 del 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 (trascrizioni e iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della 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 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 previsioni 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) verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi 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 costo costruzione), quantificandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi, infine, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari 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.

k) 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;

l) elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare evidenziando la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, numero civico, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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 di contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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.

n) 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;

o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;



p) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisponga 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 quante 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 (la 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 tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero quando si 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”

L'ill.ma Giudice dott.ssa Mangiameli, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento, occorso il 18/11/2022 trasmesso da questo CTU per via telematica.

2. Operazioni peritali. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (già Agenzia del Territorio) le planimetrie catastali e le visure catastali.

Come è possibile trovar riscontro dal verbale di operazioni peritali (Allegato B), l'accesso è avvenuto in data 09/06/2023 alle ore 11:00, presso i luoghi oggetto di causa siti in Biancavilla (CT) – Via dell'Iride S.n. alla presenza del coniuge del debitore esecutato. Lo scrivente ha quindi potuto condurre i rilievi planimetrico fotografici utili all'espletamento dell'incarico ricevuto

In virtù delle risultanze scaturenti dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

3. Identificazione dei beni pignorati. Dall'atto di pignoramento immobiliare del 30/01/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 23/02/2023 ai numeri 8561 di registro generale e 6601 di registro particolare a favore di FINO2 SECURITATION S.r.l. con sede in Milano contro il debitore esecutato, risultano i seguenti immobili:

“Appartamento per civile abitazione e box auto rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati – Comune di Biancavilla al Foglio 38 p.lla 282 sub. 8,



p.1, cat. A/2, vani 7.0, classe 5, rendita di 578,43 € e al Foglio 38, p.lla 282 sub.7, p.T. cat. C/6, mq. 57, classe 6, rendita di 185,46 €”.

I dati identificativi dei beni pignorati sono corretti.

4. Descrizione degli immobili pignorati

Confini. Gli immobili oggetto di procedura sono dotati dei confini di seguito indicati. Per quanto attiene l'appartamento, questo confina a **nord** con la Via dell'Iride, ad **est** con la Via Dei Mirtilli ad **Ovest** con proprietà a **Sud** con fabbricato attiguo in aderenza. Per quanto attiene il garage, questo confina a **nord** con la Via dell'Iride, ad **est** con la Via Dei Mirtilli ad **Ovest** con corsia di manovra e con altro garage in ditta a **Sud** con fabbricato attiguo in aderenza

Descrizione. L'immobile in questione è sito al piano terra e primo di un palazzetto formato da n. 3 elevazioni fuori terra, con accesso presumibilmente dal civico 35 della Via dell'Iride – Biancavilla (CT). Si precisa che il numero civico non è indicato, come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata (allegato C), pertanto si è fatto riferimento al civico 37 dell'immobile limitrofo. Il fabbricato si presenta sia interiormente che esternamente in ottimo stato manutentivo, non si rinvengono lesioni di alcun genere sia nelle facciate che nei ballatoi aggettanti, esclusa forse qualche piccola efflorescenza in un sotto ballatoio di pertinenza di un appartamento posto al secondo piano. L'androne condominiale ed il portone di accesso in metallo si presentano in buone condizioni di manutenzione, come si può constatare dall'allegato compendio fotografico (Allegato C). L'appartamento risulta essere conforme all'allegata planimetria catastale (Allegato D). Per



quanto attiene il garage questo non è conforme all'allagata planimetria catastale (Allegato E) per le motivazioni di seguito elencate:

1. Non è stata operata una divisione con l'attiguo subalterno 6 quindi le due unità immobiliari dovrebbero essere separate sia tra di loro che dalla corsia di manovra a mezzo della realizzazione di apposite pareti di divisione e di una saracinesca di accesso ad entrambi gli immobili.

2. È presente un soppalco che si estende per tutta la superficie dell'immobile.

In merito all'appartamento si specifiche che i soffitti sono piani e l'altezza utile dal soffitto al calpestio risulta essere costante e pari a 3,00.

Le superfici relative ai vari ambienti dell'immobile sono di seguito indicate:

Appartamento sito nel Comune di Biancavilla - Via dell'iride s.n. – piano

primo

1. Cucina:	22,36 m ²
2. letto:	10,08 m ²
3. letto:	18,06 m ²
4. letto:	13,20 m ²
5. Ripostiglio:	2,64 m ²
6. WC:	6,20 m ²
7. Salone:	37,60 m ²
8. lavanderia	7,70 m ²
9. Disimpegno:	<u>2,00 m²</u>
Totale superficie utile coperta	119,84 m²
10. Pozzo luce calpestabile:	4,60 m ²
11. Balcone prospetti Nord ed Est:	<u>35,90 m²</u>
Totale superficie utile scoperta	40,50 m²



Per quanto attiene il garage questo è dotato di soffitto piano e l'altezza tra soffitto e calpestio è pari a 62.57 m². L'altezza tra soffitto e calpestio è pari a 4,00 m.

Rifiniture. L'appartamento all'interno si presenta di ottimo stato. Non si sono rilevati danni di alcun genere, il pavimento è realizzato in gres porcellanato in tutti gli ambienti tranne la cucina dove si riscontra segato di marmo. Le pareti degli ambienti risultano tinteggiate con ducotone, Il bagno è rivestito con mattonelle in maiolica smaltata che ne ricoprono anche le pareti, fino ad un'altezza di 2,00 m circa in prossimità del lavabo e della vasca da bagno ed 1,20 m circa nelle altre pareti. L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento sono interamente realizzati sotto traccia. Gli infissi interni sono realizzati tramite porte in legno tamburate con inserti in vetro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio taglio termico con vetro camera doppio e scuri anch'essi in alluminio. È presente l'impianto di riscaldamento.

Per quanto attiene il garage anche questo si presenta in ottimo stato di conservazione ed è presente un soppalco che sovrasta tutta la superficie del locale in questione. Sono presenti impianto idrico ed elettrico.

5. Occupanti e stato civile dei debitori esegutati. Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato dai suoceri del debitore esegutato generalizzati nell'apposito allegato.

Per le informazioni assunte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Maria di Licodia, il debitore esegutato risulta di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni.



6. **Catasto.** Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro nelle allegare visure catastali storiche (Allegati F, G), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti:

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Biancavilla** / Partita: -- / Foglio: **38** / Particella: **282** / Sub: **8** / Zona censuaria: -- / Categoria: **A/2** / Classe: **5** / Consistenza: **7 vani** / Superficie Catastale Totale **154 m²** escluse aree scoperte **145 m²** / Rendita: € **578,43** / Ubicazione: **VIA DELL'IRIDE n. SN Piano 1**

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Biancavilla** / Partita: -- / Foglio: **38** / Particella: **282** / Sub: **7** / Zona censuaria: -- / Categoria: **C/6** / Classe: **6** / Consistenza: **57 m²** / Superficie Catastale Totale **61 m²** / Rendita: € **185,46** / Ubicazione: **VIA DELL'IRIDE n. SN Piano T**

I dati riportati nei certificati catastali sono corretti.

7. **Provenienza e titolarità.** Da un'analisi della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di parte, nonché dall'analisi dell'atto di acquisto dell'immobile, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si da di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile del compendio immobiliare.

Il debitore esecutato detiene la piena proprietà degli immobili oggetto di mandato a lei così pervenuti:

a mezzo atto di acquisto ai rogiti del Notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla (CT) del 30/05/2002, a favore del debitore esecutato, trascritto presso la



C.RR.II. di Catania il 28/06/2002 ai numeri 25126/18959, da potere di
 , nato e , nata a

Ai predetti sigg. il compendio immobiliare è pervenuto per averlo edificato su tratto di terreno a loro pervenuto a mezzo di atto di compravendita rogato dal Notaio Michele Guzzardi di Adrano (CT) il 30/07/1981.

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione. L'anno di ultimazione del fabbricato è da farsi risalire all'incirca all'anno 1995.

le opere relative all'immobile in oggetto sono state realizzate in assenza di qualsiasi provvedimento amministrativo e pertanto, previa domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 24 Gennaio 1995, Prot. n.1443 (P.E. n. 17/95 – il Garage) e prot. N. 1442 (P.E. n. 19/95 – l'appartamento), il Comune di Biancavilla ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria in data 23 aprile 2007 (n. 23 prot. 10245), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 12/07/2007 ai nn. 50787/29345, per l'appartamento (Allegato **H**) ed ai nn 50785/29343 (n. 21 prot. 10241) in pari data per il garage (Allegato **I**).

Si precisa che alcune indicazioni circa i numeri di protocollo e delle pratiche edilizie riportate nel rogito del 30/05/2002 citato nel paragrafo precedente risultano errati.

Gli immobili sono dotati di abitabilità/agibilità rilasciati dal Sindaco del Comune di Biancavilla con provvedimento del 16/04/2008 (Allegato **L**)

(PROT. N. 9701)



Appare opportuno rappresentare che al momento della vendita si dovrà provvedere alla rimozione degli abusi edilizi riscontrati e segnatamente:

- Demolizione del soppalco rilevato nel garage;
- Realizzazione di parete di divisione del garage dall'U.I.U. limitrofa e dalla corsia di manovra;
- Fornitura e posa in opera di saracinesca;

Le opere fin qui elencate presentano un valore a corpo di circa € 6.000,00.

9. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.** Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegato M, N) è emerso che l'esecutato detiene la piena proprietà dell'immobile oggetto di causa, inoltre le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul compendio immobiliare oggetto di causa sono le seguenti:

Trascrizioni pregiudizievoli.

- 1) atto di pignoramento immobiliare del 30/01/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 23/02/2023 ai numeri 8561 di registro generale e 6601 di registro particolare a favore di FINO2 SECURITATION S.r.l. con sede in Milano contro il debitore esecutato.

Iscrizioni Pregiudizievoli

- 2) Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, giusto atto rogato Notaio Leonardo Grassi di Santa Maria di Licodia (CT) del 03/04/2008, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 09/04/2008 ai nn. 20156/3480 per € 260.000,00 (sorte capitale € 103.000,00) contro il debitore esecutato a favore di CRIAS CASSA



REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE
SICILIANE con sede in Catania.

10. Valutazione. La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione degli immobili" e "rifiniture"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico". Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

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 simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25. Per quanto concerne la corte questa verrà moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,10.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di



mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima per ogni singolo immobile pignorato:

Appartamento sito in Biancavilla (CT) – Via Dell'Iride S.N. – Piano Primo

Superficie netta coperta reale:	119,84 m ²
Superficie scoperta m ² 40,50x0,25:	<u>10,13 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	129,97 m ²

In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 900,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**



$$V_s = 129,97 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \ 900,00 = \text{€} \ 116.973,00 \text{ (diconsi euro centosedicimilanovecentosettantatre/00)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 4.800,00 (pari a € 400,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€} \ 4.800,00 - 0,30 \times \text{€} \ 4.800,00) = \text{€} \ 3.360,00$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 3.360,00/0,03 = \text{€} \ 112.000,00$ (diconsi euro centododicimila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€} \ (116.973,00 + 112.000,00)/2 = \text{€} \ 114.486,50.$$

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$$\text{€} \ 114.486,50 - 10\% \text{ di } \text{€} \ 114.486,50 = \text{€} \ 103.037,85.$$

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 103.000,00** (diconsi euro centotremila/00).

Garage sito in Biancavilla (CT) – Via Dell'Iride S.N. – Piano Terra

Superficie netta coperta reale:	<u>62,57 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	62,57 m ²



In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 650,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 62,57 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 650,00} = \text{€ 40.670,50} \text{ (diconsi euro quarantamilaseicentosettanta/50)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 1.800,00 (pari a € 150,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ 1.800,00} - 0,30 \times \text{€ 1.800,00}) = \text{€ 1.260,00}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 1.260,00/0,03 = \text{€ 42.000,00}$ (diconsi euro quarantaduemila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ (40.670,00 + 42.000,00)/2} = \text{€ 41.335,25.}$$

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$$\text{€ 41.335,25} - 10\% \text{ di } \text{€ 41.335,25} = \text{€ 37.201,72.}$$



In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 37.000,00.

Dal valore di vendita si dovranno dedurre i costi di ripristino dell'immobile necessari per l'eliminazione degli abusi edilizi indicati nei paragrafi precedenti e stimati in € 6.000,00.

Il valore di vendita dell'immobile oggetto di esecuzione sarà pertanto pari a € **31.000,00** (diconsi euro *trentunomila/00*).

11. Millesimi e Debiti Verso il Condominio. Dalle indagini esperite al momento del sopralluogo non risulta un condominio costituito.

12. Piano di vendita.

Divisibilità. A giudizio dello scrivente è opportuno vendere tutto il compendio immobiliare in un unico lotto.

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito della piena proprietà di una appartamento e di un garage siti in Biancavilla (CT) – Via dell'Iride S.N. – Piano terra e primo, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di € **134.000,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, addì 22.06.2023

Il C.T.U.

dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza

