

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.ma dott.ssa Venera Fazio in merito al giudizio N° 224/2022 R.G.E.

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 02/06/2025, notificata allo scrivente il 04/06/2025, il G.E. Ill.ma dott.ssa Fazio, 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) alleghi 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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 Fazio, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento, occorso il 27/05/2024 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 18/07/2024 alle ore 09:30, presso i luoghi oggetto di causa siti in Catania (CT) – Viale Nitta n. 7 alla presenza 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 15/03/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 03/05/2022 ai numeri 19352 di registro generale e 14679 di registro particolare a favore di BPER BANCA S.p.A. con sede in Modena (MO) contro i debitori esecutati, risultano i seguenti immobili:

“Appartamento per civile abitazione al quarto piano, contraddistinto con il numero Int. "13", scala L, composto da vani catastali quattro, confinante: con

area condominiale, con appartamento sullo stesso pianerotto contraddistinto con il numero interno "14" e con vano scale, salvi altri e più esatti confini. In Catasto al Foglio 35, particella 547, Sub 136, Zona Censuaria I, Viale Nitta n. 7 - Interno "13" - Piano Quarto, Cat.A/3 di 4[^] Vani 4,0, R.C. Euro 309,87.

Posto Auto all'aperto nelle aree libere antistanti l'edificio, contraddistinto con il numero "7", della superficie di metri quadrati undici (Mq. 11) circa, confinante: con posto auto contraddistinto con il numero interno "8", con corsia di manovra da cui ha l'accesso, con posto auto contraddistinto con il numero interno "6" e con area condominiale, salvi altri e più esatti confini.

In catasto al Foglio 35, Particella 547, Sub 162, Zona Censuaria I, Viale Nitta n. 7 - Interno "7", Piano Terra, Cat. C/6 di 1[^], Mq 11, R.C. Euro 17,04.”

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti.

4. Descrizione degli immobili pignorati

Confini. Gli immobili oggetto di procedura sono dotati dei confini di seguito indicati. Per quanto attiene l'appartamento sito al piano quarto, contraddistinto dal subalterno 136, questo confina a **nord-est** con area libera, a **Nord-Ovest** con vano scala condominiale, a **Sud-Ovest** con proprietà Munzone – Sentito, a **Sud-Est** con area libera.

Per quanto attiene il posto auto scoperto contraddistinto dal subalterno 162, questo confina ad **Est** con posto auto contraddistinto dal sub. 163, a **Nord** con area condominiale ad **Ovest** con posto auto contraddistinto dal sub. 161 a **Sud** con corsia di manovra.

Salvi migliori e più esatti confini.

Descrizione. Tutti gli immobili oggetto di mandato sono siti in un complesso immobiliare denominato “*Viale Nitta 7*” con accesso pedonale dal civico 7 del Viale Nitta – Catania (quartiere Librino) Il complesso è formato da dieci corpi di fabbrica di cui alcuni disposti accorpati. Ognuno dei detti corpi di fabbrica è dotato di una singola scala di accesso. In particolare l’appartamento oggetto di mandato trova accesso dalla scala L dell’omonimo corpo di fabbrica. Il fabbricato in questione si presenta in discrete condizioni manutentive difatti non si rinvencono lesioni nei prospetti, come anche il vano scala condominiale non presenta criticità di sorta.

Per quanto attiene l’appartamento contraddistinto dal subalterno 136, si evidenzia che questo non risulta essere conforme all’allegata planimetria catastale (Allegato C), difatti è stata realizzata una veranda, all’intero della quale è stata realizzata la cucina ed è stata variata la conformazione delle divisioni interne. L’attuale conformazione dell’immobile è indicato nell’allegato elaborato grafico (Allegato D).

I soffitti sono piani e l’altezza soffitto – calpestio è costante e pari a 2,70 m.

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

Appartamento nel Comune di Catania - Viale Nitta, 7 – Scala L – piano

quarto

1. Ingresso/soggiorno:	18,74 m ²
2. Letto 1:	14,02 m ²
3. Letto 2:	4,40 m ²
4. Pranzo:	7,84 m ²
5. Ripostiglio:	3,08 m ²
6. WC:	6,08 m ²

7. Veranda:	4,55 m ²
8. Disimpegno:	5,51 m ²
Totale superficie utile coperta	64,22 m²
9. Balcone:	4,09 m ²
Totale superficie utile scoperta	4,09 m²

Per quanto attiene il posto auto contraddistinto dal subalterno 162 si evidenzia che gli stalli che lo delimitavano, erano visibili al momento del sopralluogo, pertanto il posto auto in questione risulta delimitato. Dall'analisi della posizione lo stesso risulta essere conforme all'allegata planimetria catastale (Allegato E). L'immobile in questione, per come si rileva dalla documentazione catastale in atti, risulta essere dotato di una estensione superficiale di 11 m².

Rifiniture. Per come risulta dall'allegato compendio fotografico (Allegato F), Tutti gli immobili oggetto di mandato risultano completi rifiniti ed in più che buono stato manutentivo, in particolare:

per quanto attiene l'appartamento il pavimento è realizzato in gres porcellanato in tutti gli ambienti. 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 1,20 m. circa. Gli impianti idrici ed elettrici sono presenti ed interamente realizzati sotto traccia. Gli infissi interni sono realizzati tramite porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio taglio termico con vetro camera doppio.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

In merito al posto auto scoperto, questo risulta realizzato in un cortile asfaltato con accesso carrabile, realizzato tramite cancello che immette sul viale Nitta.

5. **Occupanti e stato civile dei debitori esegutati.** Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di procedura sono abitati dai due debitori esegutati e dai due figli entrambi minorenni.

I debitori esegutati risultano coniugati in regime di separazione legale dei beni.

Le generalità degli occupanti sono contenute nell'allegato G.

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

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Catania** / Partita: **1136556** / Foglio: **35** / Particella: **547** / Sub: **136** / Zona censuaria: -- / Categoria: **A/3** / Classe: **4** / Consistenza: **4 Vani** / Superficie Catastale Totale **70 m²** escluse aree esterne **67 m²** / Rendita: € **309,87** / Ubicazione: **VIALE NITTA 7 INTERNO 13 PIANO 4**

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Catania** / Partita: **1136556** / Foglio: **35** / Particella: **547** / Sub: **162** / Zona censuaria: -- / Categoria: **C/6** / Classe: **1** / Consistenza: **11 m²** / Superficie Catastale Totale **11 m²** / Rendita: € **17,04** / Ubicazione: **VIALE NITTA 7 INTERNO 7 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

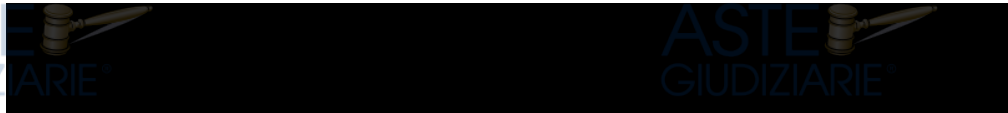
dell'immobile, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si da di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile del compendio immobiliare.

I debitori esegutati detengono la piena proprietà indivisa degli immobili oggetto di procedura a loro pervenuta:

in piena proprietà indivisa in regime di separazione legale dei beni a mezzo atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo di Catania del 13/04/2011, a favore dei debitori esegutati, trascritto presso la C.RR.II. di



Al predetto sig. [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in piena proprietà a mezzo atto di compravendita del 19/09/2003 in Notar Elio Sambataro di Catania, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 20/09/2003 ai



Al predetto Sig. [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in piena proprietà a mezzo atto di compravendita del 15/06/1998 in Notar Achille Muscarà di Catania, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 18/06/1998 ai



8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione. Dall'analisi delle planimetrie catastali, e della documentazione tecnica reperita tutti gli

immobili oggetto della procedura sono stati ultimati all'incirca nell'anno 1984.

Gli immobili in questione sono stati edificati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Catania n. 319/1980
- Variante n. 426 del 30/09/1981
- Variante n. 792 del 31/10/1983
- Abitabilità/Agibilità rilasciata dal Comune di Catania il 24/05/1985

Si segnala la presenza di una veranda non rappresentata nella planimetria catastale e di una cucina all'interno della veranda in questione. La cucina rappresenta una violazione della destinazione d'uso della veranda e pertanto dovrà essere rimossa. La veranda può essere sanata presentando una pratica ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4/2003 e successiva pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si dovrà infine presentare una CILA tardiva (con pagamento di un'ammenda di € 1.000) per sanare le difformità interne.

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegati L, M) è emerso che gli esecutati detengono la piena proprietà indivisa degli immobili oggetto di causa, per come indicato nell'atto introduttivo del Giudizio, 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 15/03/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 03/05/2022 ai numeri 19352 di registro generale e 14679 di registro particolare a favore di BPER BANCA S.p.A. con sede in Modena (MO) contro i debitori eseguiti, gravante su entrambi gli immobili oggetto di mandato.

Iscrizioni Pregiudizievoli

- 2) Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, giusto atto rogato Notaio Marco Cannizzo di Catania del 26/04/2011, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27/04/2011 ai nn. 23022/3264 per € 278.000,00 (sorte capitale € 139.000,00), durata 30 anni, contro entrambi i debitori eseguiti a favore di UGF BANCA SPA con sede in Bologna, gravante su tutti gli immobili oggetto di mandato

Entrambe le formalità citate nel presente paragrafo dovranno essere cancellate all'esito del presente procedimento.

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.

Per quanto attiene le superfici dei vani adibiti a locali di sgombero, le superfici verranno ridotte del 40%.

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 Catania (CT) – Viale Nitta n.7 – Scala L - Piano quarto

Superficie netta coperta reale:	64,22 m ²
Superficie scoperta m ² 4,09x0,25:	<u>1,02 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	65,24 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 € 1.100,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

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

$$V_s = 65,24 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.100,00} = \text{€ 71.764,00} \text{ (diconsi euro settantunomilasettecentosessantaquattro/00)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 3.000,00 (pari a € 250,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ 3.000,00} - 0,30 \times \text{€ 3.000,00}) = \text{€ 2.100,00}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 2.100,00/0,03 = \text{€ 70.000,00}$ (diconsi euro settantamila/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:

$$V = (V_s + V_a)/2 = € (71.764,00 + 70.000,00)/2 = € 70.882,00.$$

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:

$$€ 70.882,00 - 10\% \text{ di } € 70.882,00 = € 63.793,80.$$

Dalla somma di cui sopra inoltre si dovranno dedurre le somme per l'eliminazione delle difformità citate nel precedente par. 8 pari a circa € 4.000,0

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 60.000,00** (*diconsi euro sessantamila/00*).

Posto Auto sito in Catania Viale Nitta 7 – piano terra

Superficie netta coperta reale:	11,00 m ²
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	11,00 m ²

Per il caso di specie non avendo reperito immobili simili concessi in locazione si applicherà esclusivamente il metodo sintetico. In particolare tale metodo, non essendo presenti box auto in zona, utilizzerà i parametri OMI per il box auto, applicando successivamente un coefficiente correttivo del 35%.

I valori OMI per immobili di tale tipologia immobiliare si aggirano intorno ai € 1.000,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

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

$$V_s = 11,00 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 1.000,00 = \text{€} 11.000,00 \text{ (diconsi euro undicimila/00).}$$

Si sottrae adesso il complemento ad uno del coefficiente correttivo di cui sopra per tener conto che trattasi di posto auto scoperto sia ha:

$$\text{€} 11.000,00 - 65\% \text{ di } \text{€} 11.000,00 = \text{€} 3.850,00.$$

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:

$$\text{€} 3.850,00 - 10\% \text{ di } \text{€} 3.850,00 = \text{€} 3.465,05.$$

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 3.500,00** (diconsi euro tremilacinquecento/00).

11. Millesimi e Debiti Verso il Condominio. Si premette che nel Condominio ove sono siti gli immobili oggetto di procedura sono presenti due differenti amministratori di cui il primo amministra tutte le parti comuni ad eccezione delle singole palazzine, nella persona del dr. Angelo Rapisarda, mentre il secondo amministra la sola palazzina L, nella persona dell'avv. Liliana Grasso.

In merito alle parti comuni, dalla comunicazione ricevuta dal dr. Rapisarda (Allegato N) i debiti condominiali sono di seguito indicati:

- Quote 2025 (in scadenza il 20/10/25) € 127,00

La quota condominiale annua in capo agli immobili oggetto di procedura è pari a € 138,00

In merito alle quote del Condominio Scala L dalla comunicazione ricevuta dall'avv. Grasso (Allegato O), si evince che i debiti sono:

- | | |
|-------------|----------|
| - Anno 2022 | € 22,00 |
| - Anno 2024 | € 166,48 |
| - Anno 2025 | € 363,00 |

Non sono state fornite indicazioni circa i millesimi di proprietà come esposto nel citato allegato O

12. Piano di vendita.

Divisibilità. A giudizio dello scrivente è opportuno procedere alla vendita di un unico lotto ritenendo più appetibile la vendita congiunta dell'appartamento e del posto auto.

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito della piena proprietà di un appartamento sito al quarto piano e di un posto auto scoperto, entrambi situati nel complesso immobiliare sito in Catania Viale Nitta 7, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di € **63.500,00**

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 30.09.2025

Il C.T.U.

dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza