

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.ma dott.ssa Cristiana Delfa in merito al giudizio N° 401/2024 R.G.E.

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 04/09/2025, notificata allo scrivente il 08/09/2025, il G.E. Ill.ma dott.ssa Delfa, 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. Quesiti a) e b) - Identificazione dei beni pignorati e dati catastali;
4. Quesiti c), d) o) - Occupanti e stato civile dei debitori esegutati;
5. Quesiti c) e d) - Provenienza e titolarità;
6. Quesito f) iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
7. Quesito g): Catasto;
8. Quesito h) – Destinazione urbanistica terreni pignorati;
9. Quesiti j), k), i) - Conformità urbanistica ed anno di costruzione;
10. Quesiti s) – t): Valutazione;
11. Quesito u): 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) 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 presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato 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 nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 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 costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi

i) In caso di immobili abusivi, 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

m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti 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 abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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

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 accessi 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 mercato 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 praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (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) alleghi 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 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’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o 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 Delfa, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 90 (novanta) dal giuramento, occorso il 08/11/2024 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 21/11/2025 alle ore 16:00, presso i luoghi oggetto di causa e segnatamente presso l’appartamento sito in Gravina di Catania (CT) – Via Fasano n. 106 alla presenza del debitore esecutato, nonché del custode giudiziario nominato. 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. Quesiti a) e b) - Identificazione dei beni pignorati e dati catastali.

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 07/06/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 10/07/2024 ai numeri 34315 di registro generale e 25893 di registro particolare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] risultano i seguenti immobili:

“Unità immobiliare (Abitazioni di tipo civile), censita al Catasto, Urbano, foglio 6, particella 633, sub. 1, sita in Via Fasano n. 106, Gravina di Catania”

I dati catastali identificativi dei beni pignorati sono corretti.

Confini. L'immobile oggetto di procedura confina ad **est** con altra U.I.U. identificata dal sub. 2 in ditta [REDACTED] a **nord** ed ad **Ovest** con la via Fasano, a **Sud** con vano scala condominiale.

Salvi migliori e più esatti confini

4. Quesiti c), d) o) - Occupanti e stato civile dei debitori esecutati.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è utilizzato da uno dei debitori esecutati. [REDACTED]

5. Quesiti c) e d) - Provenienza e titolarità. Da un'analisi della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di parte, nonché dall'analisi dei rogiti di acquisto degli immobili oggetto di causa, 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.

Entrambi i debitori esecutati detengono cadauno 1/2 indiviso della piena proprietà dell'immobile in questione a loro pervenuta

atto di compravendita del 09 Marzo 2004 in Notar Giovanni Vigneri di Catania, trascritto presso la CC.RR.II. di Catania in data 11 Marzo 2004, ai nn. 8290/11973 da potere di

A quest'ultima l'immobile era pervenuto per successione legittima di

[REDACTED]

6. Quesito f) iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegato **D**) è emerso che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul compendio immobiliare oggetto di causa sono le seguenti:

Trascrizioni pregiudizievoli.

- 1) atto di pignoramento immobiliare del 07/06/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 10/07/2024 ai numeri 34315 di



registro generale e 25893 di registro particolare a favore di [REDACTED]

Iscrizioni Pregiudizievoli

- 2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 11/03/2004 ai nn. 11974/2418 per € 100.000,00 (sorte capitale € 50.000,00) contro entrambi i debitori eseguiti a favore di [REDACTED]
- 3) Ipoteca in rinnovazione, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 07/12/2023 ai nn. 5981/59776 per € 100.000,00 (sorte capitale € 100.000,00) contro entrambi i debitori eseguiti a favore di [REDACTED]

7. **Quesito g): Catasto.** Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro nell'allegata visura catastale storica (Allegato E), l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito:

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Gravina di Catania** / Partita: -- / Foglio: **6** / Particella: **633** / Sub: **1** / Zona censuaria: -- / Categoria: **A/2** / Classe: **2** / Consistenza: **5 vani** / Superficie Catastale totale **92 m²** / escluse aree scoperte **89 m²** / Rendita: **€ 271,14** / Ubicazione: **VIA FASANO n. 106 Piano T**

I dati riportati nel certificato catastale sono corretti.

8. **Quesito h) – Destinazione urbanistica terreni pignorati.** Non essendo presenti terreni nel compendio pignorato non è possibile rispondere al presente quesito.

9. Quesiti j), k), i) - Conformità urbanistica ed anno di costruzione.

Dall'analisi delle planimetrie catastali, e della documentazione tecnica reperita si estende quanto di seguito.

L'appartamento oggetto di procedura è stato edificato unitamente allo stabile di cui fa parte all'incirca nell'anno 1972 in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Progetto approvato con provvedimento del 26/08/1968
- Voltura progetto con provvedimento del 10/10/1968
- Variante del 30/04/1970
- Abitabilità del 18/08/1970

L'immobile in questione presenta alcune modifiche nei tramezzi interni non riportate nella planimetria catastale.

Detta difformità è facilmente sanabile a mezzo della seguente procedura:

- Deposito di CILA tardiva per opere già eseguite con pagamento di un'ammenda di € 1.000,00 ed un onorario del tecnico istruttore valutabile in circa € 700,00 oltre oneri di fatturazione
- Aggiornamento della planimetria catastale a mezzo di procedura DOCFA da parte di un tecnico abilitato all'aggiornamento degli atti catastali, con una spesa di € 70,00 a titolo di oneri per il deposito della planimetria ed un onorario del tecnico istruttore valutabile in circa € 600,00 oltre oneri di fatturazione

Si valuta quindi una spesa complessiva di circa € 3.000,00

10. Quesiti m), n), o) – Vincoli: Non si rilevano vincoli urbanistici a carico degli immobili pignorati.

11. Quesito p): Millesimi Debiti Verso il Condominio e spese di gestione..

Per come risulta dalla comunicazione ricevuta dall'amministratore P.T. dello stabile, [REDACTED] (Allegato F), non risultano, alla data di stesura della presente, debiti per oneri condominiali a carico dell'immobile.

Inoltre si precisa che l'importo delle quote ordinarie a carico dell'immobile è pari ad € 26,00 bimestrali, mentre i millesimi che interessano l'immobile oggetto di procedura sono i seguenti:

Tabella A (generali): 46,44/1000

Tabella B1 (Ascensore): 0/1000

Tabella B2 (Scale): 32,43/1000

Tabella Lastrico solare: 30,96/1000

Interventi spurgo: 10,00/160

Interventi rete fognaria: 46,44/996.27

12. Quesito r) Descrizione degli immobili pignorati.

Per come già accennato nei paragrafi precedenti l'immobile non risulta conforme all'allegata planimetria catastale (Allegato G), difatti risulta alterata la distribuzione interna degli ambienti rappresentata nell'allegato elaborato grafico (Allegato H).

I soffitti sono piani con un'altezza tra soffitto e calpestio pari a 3,00 m.

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

- | | |
|----------------|----------------------|
| 1. Soggiorno: | 25,07 m ² |
| 2. Cucina: | 6,22 m ² |
| 3. Disimpegno: | 10,41 m ² |
| 4. Letto 1: | 14,04 m ² |

5. Letto 2:	16,52 m ²
6. Lavanderia:	2,18 m ²
7. WC:	<u>4,45 m²</u>
Totale superficie utile coperta	78,89 m²
8. Balcone:	11,80 m ²
Totale superficie utile coperta	11,80 m²

Rifiniture. Per come risulta dall'allegato compendio fotografico (Allegato I), l'immobile appare in discrete condizioni manutentive, come anche il fabbricato condominiale. Il pavimento è realizzato in segato di marmo ad eccezione del WC ove è presente gres porcellanato. In tale ultimo ambiente le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,30 m.

L'impianto idrico ed elettrico sono presenti e sono realizzati interamente sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento.

Gli infissi esterni sono realizzati con telaio metallico e vetro singolo. Gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato. I soffitti e le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile.

10. Quesiti s) – t): 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 affitto 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 simili 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 Gravina di Catania (CT) – Via Fasano 106 – Piano terra

Superficie netta coperta reale:	78,89 m ²
Balcone m ² 11,80x0,25:	<u>2,95 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	81,84 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:**

$$V_s = 81,84 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.100,00} = \text{€ 90.024,00} \text{ (diconsi euro novantamilaventiquattro/00)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 4.200,00 (pari a € 350,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ 4.200,00} - 0,30 \times \text{€ 4.200,00}) = \text{€ 2.940,00}$$



Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 2.940,00/0,03 = € 98.000,00$ (*diconsi euro novantottomila/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:

$$V = (V_s + V_a)/2 = € (90.024,00 + 98.000,00)/2 = € 94.012,00.$$

Ai sensi del punto *t* 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 15%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$$€ 94.012,25 - 15\% \text{ di } € 94.012,25 = € 84.610,80.$$

Dalla somma di cui sopra inoltre si dovranno dedurre le somme per l'eliminazione delle difformità citate nel precedente par. 9 pari a circa € 3.000,00

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 81.500,00** (*diconsi euro ottantunomilacinquecento/00*).

11. Quesito u): Piano di vendita.

Divisibilità. A giudizio dello scrivente trovandoci in presenza di un unico immobile si dovrà obbligatoriamente procedere alla vendita di un unico lotto

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento sito in Gravina di Catania (CT) – Via Fasano 106 – Piano terra, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risulta avere il valore complessivo di **€ 81.500,00**



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 17.03.2026



Il C.T.U.

dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza

