

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. DOTT.
FRANCESCO LENTANO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n° 704/2023 Reg. Gen. Esec. Imm.**

PREMESSA

Con decreto del 30.12.2023, notificato il 03.01.2024, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

- 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 relative note), 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 o meno 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 le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo

accertamento dell'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 provveda 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; indicando in quale epoca fu costruito 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^a 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.

l) 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 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;

*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;

- 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) **alleggi 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'apporcionamiento 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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava alla debitrice ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 22.01.2024.

In tale sede si è avuta la presenza della debitrice Sig.ra [REDACTED] e del Custode Giudiziario, al cui costante cospetto lo scrivente compiva una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(Cfr. All. 1: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico di Misterbianco al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili in esame.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:



- 1) "Unità immobiliare (abitazione di tipo civile), censita al Catasto Urbano, foglio 13, particella 351, sub. 1, sita in Via Vincenzo Bellini n. 130, Misterbianco;
- 2) unità immobiliare (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), censita al Catasto Urbano, foglio 13, particella 351, sub. 5, sita in Corso Martiri di Via Fani n. 132/a, Misterbianco".

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, essendo i suddetti cespiti strettamente complementari, lo scrivente ritiene utile l'accorpamento in un singolo lotto, di seguito analiticamente descritto.

APPARTAMENTO IN MISTERBIANCO (CT), CORSO MARTIRI DI VIA FANI n. 130, PIANO PRIMO; GARAGE IN MISTERBIANCO (CT), CORSO MARTIRI DI VIA FANI n. 130/A, PIANO TERRA.

Trattasi di un appartamento e di un garage facenti parte di un condominio ubicato in zona periferica dell'abitato di Misterbianco, frazione "Lineri", con ingresso pedonale dal civico 130 del Corso Martiri di Via Fani (ex Via Vincenzo Bellini n. 130) e con accesso al vano garage dal civico 130/A della medesima strada.

Detto Corso Martiri di Via Fani è posto all'interno di un popoloso quartiere residenziale altresì caratterizzato dalla presenza di qualsiasi servizio essenziale.

1. DATI CATASTALI E COERENZE

Gli immobili, edificati intorno all'anno 1982, risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita
13	351	1	A/2	03	vani 6	Tot. 143 mq Tot. Aree scop. 133 mq	€ 309,87
13	351	5	C/6	06	mq 33	Tot. 39 mq	€ 95,44

(Cfr. All. 2: documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, è emersa una perfetta corrispondenza sia nella disposizione dei locali che nella determinazione delle dimensioni riportate eccezion fatta per l'abbattimento di una parete divisoria nel vano soggiorno. Tale difformità, che comunque non altera la superficie lorda complessiva, è stata dallo scrivente graficamente descritta ed evidenziata in rosso nell'elaborato planimetrico che si allega alla presente **(Cfr. All. 3/a: elaborato planimetrico CTU)**.

L'abitazione confina nel suo insieme a Nord con area libera su cortile interno, a Sud con Corso Martiri di Via Fani, ad Est ed Ovest con aree libere; il locale garage confina nel suo insieme a Nord con cortile interno, a Sud con Corso Martiri di Via Fani, ad Est con garage altra ditta, ad Ovest con area libera, salvi più esatti e migliori confini.

2. DATI DESCRITTIVI

L'appartamento (sup. lorda ca. mq 143; sup. netta ca. mq 117; h. m 3,05),

posto al piano primo di un edificio di quattro elevazioni fuori terra, è costituito da effettivi n. 4 vani più servizi, così distinti:

- ingresso – disimpegno.....(mq 20);
- soggiorno.....(mq 30);
- camera da letto "1".....(mq 20);
- camera da letto "2".....(mq 17);
- cucina.....(mq 18);
- bagno(mq 7);
- ripostiglio.....(mq 5).

Completano l'abitazione un ballatoio (ca. mq 17) con affaccio su Corso Martiri di Via Fani, un ballatoio in parte verandato prospiciente il cortile interno (ca. mq 16) ed un terrazzo a livello (ca. mq 27) su cui insiste una tettoia in ferro.

Il garage al piano terra (sup. lorda ca. mq 39; sup. netta ca. mq 33; h m 4,00) risulta utile per due posti auto ed agevole per manovra di accesso.

(Cfr. All. 3/b: elaborato planimetrico CTU)

RIFINITURE

L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato color marrone; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato preverniciato bianco con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 4: figure esplicative FO 1-30)

L'immobile, provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è fornito d'impianto di riscaldamento autonomo con gas metano allacciato alla rete pubblica. Il condominio non è dotato di ascensore.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento e del pertinente edificio possono definirsi sufficienti, eccezion fatta riguardo alla pavimentazione del terrazzo a livello, in atto ammalorata nonché causa di dannose infiltrazioni verso il sottostante appartamento.

Tale problematica è attualmente oggetto di contenzioso legale con la proprietà dell'abitazione sottostante.

Con sentenza del 12.01.2024 l'Autorità Giudiziaria della III Sezione Civile del Tribunale di Catania ha condannato la Sig.ra [REDACTED] debitrice nel presente procedimento esecutivo, al "(...) rifacimento totale della pavimentazione della terrazza e del ballatoio del piano primo, compresa la rimozione della veranda e della tettoia per un costo complessivo - determinato dal CTU - pari ad €7.000,00 + IVA (...)” oltre alle spese legali.

(Cfr. All. 5: sentenza Tribunale Catania, III Sez. Civile, n. R.G. 3909/2023)

3. PROVENIENZA

Gli immobili in esame pervennero al Sig. [REDACTED] il [REDACTED] per titoli ultraventennali. In particolare: l'appartamento censito al N.C.E.U. di Misterbianco (CT) al foglio 13, particella 351, sub 1, è pervenuto in piena proprietà al Sig. [REDACTED] il [REDACTED], per atto di compravendita a rogito Notaio Fiorito Adriana

sede Catania (CT) rep. n. 405443/14160 del 09.11.2004, trascritto il 17.11.2004 ai numeri 62179 RG, 38671 RP; il suddetto Sig. [REDACTED] ha alienato la piena proprietà dell'immobile censito al foglio 13, particella 351, sub 1, a favore della debitrice Sig.ra [REDACTED] il [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto del Notaio Portale Carmela del 26.05.2005, repertorio 25610/4507, trascritto il 31.05.2005 ai numeri 20615 RP, 36754 RG.

Il garage censito al N.C.E.U. di Misterbianco (CT) al foglio 13, particella 351, sub 5, pervenne in piena proprietà al Sig. [REDACTED] il [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita a rogito Notaio Portale Carmela del 26.05.2005, rep. n. 25610/4507, trascritto il 31.05.2005 ai numeri 36755 RG, 20616 RP;

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Catania il 03.07.2012, rep. 2840/2012, trascritto il 23.06.2017 ai numeri 17244 RP, 22799 RG, i diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà spettanti al suddetto Sig. [REDACTED] sono stati trasferiti alla debitrice Sig.ra [REDACTED]

Si precisa che la particella 351, sub 5 (vano garage), è stata generata dalla soppressione della particella 351, sub 4, per variazione del 17.05.2005.

Per completezza d'indagine il sottoscritto ha provveduto a reperire l'atto di provenienza che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 6: copia atto di provenienza)

4. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente il giorno 22.01.2024, l'appartamento ed il garage risultavano occupati dalla debitrice.

5. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

In ordine alla regolarità edilizia delle unità immobiliari in oggetto, lo scrivente ha appurato che l'edificio di cui fanno parte gli immobili in esame è stato edificato senza alcun provvedimento ma per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1263 del 28.09.2004, trascritta il giorno 01.10.2004 ai nn. 32712/51484 e, per il successivo frazionamento del locale garage, è stata presentata denuncia al competente ufficio del Comune di Misterbianco in data 06.05.2005 al n. 11185.

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria n. 62180/16857 del 17.11.2004** derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Fiorito Adriana con sede in Catania, rep. n.405444/14161, del 09.11.2004 - capitale Euro 65.000,00 - durata anni 15 - ipoteca Euro 130.000,00, a favore della "Banca Agricola Popolare di Ragusa" con sede in Ragusa (domicilio ipotecario eletto Ragusa, Viale Europa n. 65 presso la sede centrale), e contro il Sig. [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile censito al foglio 13, particella 351, sub 1;

➤ **pignoramento immobiliare n. 61492/45968 del 18.12.2023:**

Unep c/o Tribunale di Catania, sede Catania, rep. n. 10391, del 09.11.2023, a favore di "Ticino SPV S.r.l." con sede in Roma e contro la debitrice Sig.ra [REDACTED] per la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto.

(Cfr. All. 7: ispezioni ipotecarie aggiornate)

7. STIMA

Trattandosi di una valutazione di un immobile urbano finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

Si evidenzia che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati in zona, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trova il cespite da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti

per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), riferiti al Primo Semestre 2023 (cod. zona E1), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per appartamenti analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00 e tra €/mq 700,00 ed €/mq 1.000,00 per i garage e vani deposito.

Tenendo conto della modalità di vendita (asta giudiziaria), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, il sottoscritto ha ritenuto congruo attribuire un valore unitario pari ad €/mq 850,00 all'appartamento ed €/mq 700,00 al vano garage.

Applicando quindi i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinentziali rilevate (ballatoi e terrazzo a livello: sup. tot. ca. mq 60), il più probabile valore di mercato del lotto sarà pari ad **Euro 156.500,00**, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V_{appartamento}} = [\text{€/mq } 850,00 \times (\text{mq } 143 \times 1 + \text{mq } 60 \times 0,15)] = \mathbf{\text{€ } 129.200,00}$$

$$\mathbf{V_{garage}} = \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 39 = \mathbf{\text{€ } 27.300,00}$$

In ossequio al punto "t" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo

applicare la "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", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 125.000,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = \text{VM} \times 0,80 \quad \text{VMC} = 156.500,00 \times 0,80 = \text{€ } 125.200,00.$$

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Appartamento per civile abitazione (sup. lorda tot. ca. mq 143) composto da effettivi n. 4 vani più accessori ubicato in Misterbianco (CT), Corso Martiri di Via Fani n. 130, piano primo; garage (sup. lorda tot. ca. mq 39), facente parte del medesimo condominio, con ingresso dal civico 130/A del Corso Martiri di Via Fani; censiti al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 13, particella 351, sub 1 l'appartamento e sub 5 il garage.

- EURO 125,000.00.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 06 Marzo 2024

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia



Si allegano:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) 3/a - 3/b: elaborati planimetrici CTU;
- 4) n° 30 figure esplicative;
- 5) copia sentenza Tribunale Catania - III Sezione Civile;
- 6) copia atto di provenienza;
- 7) ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 8) generalità del debitore esecutato.
- 9) Istanza liquidazione CTU.



- **file separato: prove invio relazione alle parti**

