C.T.U. Tribunale di Catania
Ing. Luigi Amoroso – 3450371116
luigi.amoroso2@ingpec.eu

via Dalmazia 33 Catania
Fax – 095502737
2luigiamoroso@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE
RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO: N. 189/2023 R. E.

MAGISTRATO DESIGNATO: DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

GENERALITA' C.T.U.: ING. LUIGI AMOROSO

NOTIFICA INCARICO: 06 DICEMBRE 2024

GURAMENTO C.T.U.: 13 DICEMBRE 2024

CREDITORE PROC.: [redacted]

DEBITORE ESECUTATO: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMOROSO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: beb92bc980c02211f73d0b6215f65be6

C.T.U. Tribunale di Catania
Ing. Luigi Amoroso – 3450371116
luigi.amoroso2@ingpec.eu

via Dalmazia 33 Catania
Fax – 095502737
2luigiamoroso@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 189/2023

promosso da [redacted] **contro** [redacted]

G. E. DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

1. PREMESSA

- Il C.T.U. ha espletato il mandato con la Relazione di Consulenza Tecnica depositata telematicamente in data 25 Marzo 2025;

- Nella relazione già depositata lo scrivente ha riscontrato che nella stima dell'appartamento è stato sottratto l'importo di **€ 2000,00** che avrebbe dovuto essere decurtato alla stima del garage per la sua regolarizzazione, per cui di seguito riporto le dovute correzione e l'aggiornamento delle relative quote con riferimento ai punti **s), w)** e punto **3** delle conclusioni:

> **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 quadrato 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 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).

Il valore delle unità immobiliari di cui sopra verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima seguenti :

Sintetica – Comparativa (*basata sul probabile valore di mercato in zona*).

Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe, da informazioni acquisite presso agenzie immobiliari locali, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale. Supportato da queste fonti e tenuto conto delle condizioni generali, ubicazione e rifiniture degli immobili, lo scrivente ha potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di alloggi ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano come di seguito riportato:

- Abitazioni tipo civile:	€/mq	Min_1.300,00 - Max_ 2.100,00
- Autorimesse:	€/mq	Min_1.000,00 - Max_ 1.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMOROSO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: beb92bc980c0221f73d0b6215f65be6

C.T.U. Tribunale di Catania
Ing. Luigi Amoroso – 3450371116
luigi.amoroso2@ingpec.eu

via Dalmazia 33 Catania
Fax – 095502737
2luigiamoroso@gmail.com

Capitalizzazione del reddito (*basata sul potenziale reddito da locazione*).

Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà un canone di locazione desunto dal mercato di libera trattazione (L.431/98). Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si procede alla valutazione degli immobili oggetto del pignoramento siti nel Comune di Catania presso la via Canfora nn.22-26:

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.29

Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Catania, via Canfora n.26, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.29.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate l'ubicazione, la vicinanza di servizi, la tipologia costruttiva, la finiture, la dotazione di impianti, influenti sul bene si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.700,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

Vm = mq 108,00 x €/mq 1.700,00 = € 183.600,00

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 550,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 550,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 550,00 x 12 mesi	€ 6.600,00
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA–20% spese = € 6.600,00 - 0.20 x 6.600,00	€ 5.280,00
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 5.280,00/0.03	€ 176.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobile come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

Vr =(Va + Vm)/2 = (€ 176.000,00 + € 183.600,00)/2 = € 179.800,00

infine al suddetto valore si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso difetto:

Vr = € 179.800,00 - € 179.800,00 x 0.15 = € 153.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMOROSO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: beb92bc980c022173d0b6215f65be6

C.T.U. Tribunale di Catania
Ing. Luigi Amoroso – 3450371116
luigi.amoroso2@ingpec.eu

via Dalmazia 33 Catania
Fax – 095502737
2luigiamoroso@gmail.com

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.40

Autorimessa sita nel Comune di Catania, via Canfora n.22, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.40.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate l'ubicazione, la vicinanza di servizi, la tipologia costruttiva, la finiture, la dotazione di impianti, influenti sul bene si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

Vm = mq 15,40 x €/mq 1.000,00 = € 15.400,00

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 55,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 55,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 55,00 x 12 mesi	€ 660,00
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA–20% spese = € 660,00 - 0.20 x 660,00	€ 528,00
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 528,00/0.03	€ 17.600,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobile come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

Vr =(Va + Vm)/2 = (€ 17.600,00 + € 15.400,00)/2 = € 16.500,00

detratto il costo quantificato per all'aggiornamento della planimetria per cui si ottiene:

Vr = € 16.500,00 - € 2.000,00 = € 14.500,00

da tale cifra si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

Vr = € 14.500,00 - € 14.500,00 x 0.15 = € 12.000,00

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.

Il pignoramento grava per la quota di 4/6 rispetto gli immobili; tale quota pignorata non risulta comodamente separabile per ogni singola unità immobiliare poiché trattasi di appartamento con autorimessa il cui frazionamento non risulta economicamente conveniente. Si consiglia pertanto di procedere alla vendita delle unità immobiliari in due lotti separati per un valore complessivo seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMOROSO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: beb92bc980c022173d0b6215f65be6

C.T.U. Tribunale di Catania
Ing. Luigi Amoroso – 3450371116
luigi.amoroso2@ingpec.eu

via Dalmazia 33 Catania
Fax – 095502737
2luigiamoroso@gmail.com

LOTTO 1

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.29

Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Catania, via Canfora n.26, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.29.

Valore Complessivo del lotto _____ € 153.000,00

LOTTO 2

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.40

Autorimessa sita nel Comune di Catania, via Canfora n.22, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.40.

Valore Complessivo del lotto _____ € 12.000,00

3. CONCLUSIONI

Il pignoramento grava per la quota di 4/6 rispetto gli immobili. Per quanto già espresso si riassumono di seguito i beni valutati e il loro valore di stima con riferimento agli attuali prezzi di mercato, la relativa quota del debitore esecutato e le quote spettanti ai comproprietari:

LOTTO 1

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.29

Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Catania, via Canfora n.26, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.29.

Valore Complessivo del lotto _____ € 153.000,00
Valore quota pari a 4/6 pignorata a [redacted] _____ € 102.000,00
Valore quota pari a 1/6 spettante a [redacted] _____ € 25.500,00
Valore quota pari a 1/6 spettante a [redacted] _____ € 25.500,00

LOTTO 2

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 69 – PARTICELLA 15735 - SUB.40

Autorimessa sita nel Comune di Catania, via Canfora n.22, piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 69, Particella 15735, Sub.40.

Valore Complessivo del lotto _____ € 12.000,00
Valore quota pari a 4/6 pignorata a [redacted] _____ € 8.000,00
Valore quota pari a 1/6 spettante a [redacted] _____ € 2.000,00
Valore quota pari a 1/2 spettante a [redacted] _____ € 2.000,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione in cui si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Catania, 03 Aprile 2025

Il C.T.U.
Ing. Luigi Amoroso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AMOROSO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: beb92bc980c022173d0b6215f65be6