

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.ma dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli in merito al giudizio N° 109/18 R.G.E.**

**Premessa.** A seguito dell'ordinanza del 21/04/2020, **notificata allo scrivente il 19/05/2019** (come da ricevuta PEC Allegata), il G.E. Ill.ma dott.ssa Mangiameli, 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. 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) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*



*p) accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisponga un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente, o quanto meno di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e comunque tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito anche in considerazione del fatto che nella*



*procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”*

L'ill.ma Giudice dott.ssa Mangiameli, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento, occorso il 01/06/2020 trasmesso da questo CTU per via telematica.

**2. Operazioni peritali.** Preliminarmente si specifica che ai sensi dell'Ordinanza del Presidente della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, dott. R. Cordio, del 11/05/2020, lo scrivente ha avuto modo di verificare, tramite colloquio telefonico, data l'emergenza sanitaria in corso alla data di stesura della presente, con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Aci Catena che l'esecutato aveva residenza in un luogo diverso dall'appartamento oggetto di procedura sia al momento del pignoramento (difatti come si evince dagli atti di causa l'atto di pignoramento è stato notificato in luogo diverso dall'indirizzo dell'abitazione soggetta ad esecuzione), sia al 30/04/2020.

Il sottoscritto, data l'emergenza epidemiologica in corso da COVID-19 ha provveduto ad inviare per via telematica il Verbale relativo al Giuramento di rito.

Successivamente il sottoscritto ha estratto telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (già Agenzia del Territorio) le planimetrie catastali e le visure catastali.

Questo CTU si è anche recato presso l'U.T. del Comune di Aci Catena al fine di visionare il progetto dello stabile ed i relativi atti autorizzativi.

Come è possibile trovar riscontro dal verbale di operazioni peritali (Allegato B), l'accesso è avvenuto in data 29/07/2020 alle ore 09:30, presso i luoghi



oggetto di causa siti in Acicatena – Via Luigi Pirandello 2-4 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 25/01/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 29/01/2018 ai numeri 3840 di registro generale e 3030 di registro particolare a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa S.p.A. con sede in Ragusa contro il debitore esecutato, risultano i seguenti immobili:

*a) Appartamento posto al terzo piano (quarta elevazione fuori terra) del predetto edificio avente ingresso dal civico 2 di detta Via Luigi Pirandello, composto da tre vani ed accessori; confinante ad est con area soprastante il cortile dell'edificio, a sud con appartamento di proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale, ad ovest con area su via Luigi Pirandello ed a nord con proprietà [REDACTED]*

*b) garage posto al primo piano sottostrada del predetto edificio avente ingresso dal civico 4 di detta Via Luigi Pirandello, della superficie di metri quadrati ventisette (27 circa), confinante ad est con Garage di proprietà [REDACTED] a sud con corsia di manovra, ad ovest con terrapieno ed a nord con ingresso e scala condominiale.*



I dati identificativi dei beni pignorati sono corretti ad eccezione dei confini indicati correttamente nel paragrafo seguente.

#### **4. Descrizione degli immobili pignorati**

**Confini.** L'appartamento confina a nord con proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] come risulta dalla visura allegata con la lettera C), ad est con area soprastante fabbricato limitrofo ad ovest con la Via Luigi Pirandello.

Il garage confina a nord con terrapieno e vano scala condominiale, a sud con corsia di manovra, ad est con proprietà [REDACTED] ad ovest con la Via Luigi Pirandello.

Salvi migliori e più esatti confini.

**Descrizione.** L'immobile che consta in un appartamento edificato alla fine degli anni '70 è posto al terzo piano dello stabile con accesso dal civico 2 della Via Luigi Pirandello – Acicatena. L'immobile non risulta conforme alla allegata planimetria catastale (Allegato **D**) risultano difatti alcune variazioni di seguito elencate:

1. È stata variata la posizione dei tramezzi del disimpegno
2. È stata realizzata una veranda nel ballatoio est con annesso secondo servizio

Tutto quanto fin qui elencato è rappresentato nell'allegato elaborato grafico (Allegato **E**) che descrive lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo esperito da questo CTU. Il garage risulta conforme all'allegata planimetria catastale (Allegato **F**).

I soffitti sono piani e l'altezza utile risulta essere pari a 3,00 ml.



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

Appartamento sito nel Comune di Aci Catena Via Luigi Pirandello 2 – piano

terzo

1. Salotto:	23,84 m <sup>2</sup>
2. Disimpegno:	3,50 m <sup>2</sup>
3. Cucina:	11,13 m <sup>2</sup>
4. WC:	5,31 m <sup>2</sup>
5. Letto 1:	12,31 m <sup>2</sup>
6. Letto 2:	19,44 m <sup>2</sup>
7. Veranda:	1,06 m <sup>2</sup>
8. Ripostiglio:	<u>2,13 m<sup>2</sup></u>
<b>Totale superficie utile coperta piano terra</b>	<b>78,72 m<sup>2</sup></b>
9. Balcone ovest (pubblica via):	9,91 m <sup>2</sup>
10. Balcone est:	<u>12,87 m<sup>2</sup></u>
<b>Totale superficie utile scoperta piano terra</b>	<b>22,78 m<sup>2</sup></b>
11. Garage:	27,00 m <sup>2</sup>

**Rifiniture.** Gli immobili insistono in un più ampio fabbricato a vocazione residenziale, posto a pochi minuti di auto dal centro cittadino ove sono raggiungibili negozi di ogni genere. Come è possibile trovar riscontro dall'allegato compendio fotografico (Allegato G), il fabbricato versa in cattive condizioni manutentive, in particolare il ballatoio ovest presenta dei distacchi attualmente coperti da una rete di sicurezza, mentre la facciata relativa al vano scala è caratterizzata da vistose esfoliazioni del rivestimento. L'appartamento si presenta internamente in buono stato di conservazione, il pavimento è realizzato in gres porcellanato, le pareti delle camere sono



tinteggiate in ducotone lavabile. Nella veranda è presente una ulteriore cucina in muratura. Il bagno è rivestito con mattonelle in maiolica smaltata che ne ricoprono anche le pareti, fino ad un'altezza di 1,50 m circa. L'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia, ad eccezione di alcuni tratti nel bagno in particolare sopra la vasca da bagno. Gli infissi interni sono realizzati tramite porte in legno tamburate, gli infissi esterni che si affacciano sul ballatoio est sono realizzati con telaio metallico e vetro singolo, quelli che si affacciano sul ballatoio ovest sono realizzati in alluminio taglio termico con vetro camera e vetri dotati di motivi decorativi. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

In merito alla garage al piano seminterrato, l'accesso avviene sia dal vano scala condominiale che dalla corsia di manovra che termina con un cancello carrabile ad azionamento manuale corrispondente al civico 4 della Via Luigi Pirandello. L'accesso carrabile all'immobile avviene tramite una porta in ferro tinteggiata a due battenti ad azionamento manuale. Il pavimento è piastrellato con mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate a tempera, è presente l'impianto elettrico realizzato sottostraccia. È presente impianto idrico, realizzato fuori traccia.

**5. Occupanti e stato civile del debitore esecutato.** Al momento del sopralluogo l'appartamento era sgombro a disposizione del debitore esecutato. Quest'ultimo risulta coniugato in regime di separazione dei beni.



**6. Catasto.** Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro nell'allegata visura catastale storica (Allegati **H, I**), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti:

Comune: **Aci Catena** / Partita: -- / Foglio: **3** / Particella: **2853**/ Sub: **7** /  
 Zona censuaria: -- / Categoria: **A/2** / Classe: **2** / Consistenza: **5,5 vani** /  
 Superficie Catastale Totale **103 m<sup>2</sup>** escluse aree scoperte **95 m<sup>2</sup>** / Rendita:  
**238,60** / Ubicazione: **Via Luigi Pirandello piano 3**

\*\*\*\*\*

Comune: **Aci Catena** / Partita: -- / Foglio: **3** / Particella: **2853**/ Sub: **7** /  
 Zona censuaria: -- / Categoria: **C/6** / Classe: **3** / Consistenza: **27 m<sup>2</sup>** /  
 Superficie Catastale Totale **32 m<sup>2</sup>** / Rendita: **50,20** / Ubicazione: **Via Luigi  
 Pirandello piano S1**

I dati riportati nel certificato catastale sono corretti ad eccezione del numero civico che non è indicato ma è stato correttamente riportato dallo scrivente nel paragrafo precedente.

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

Il debitore esecutato detiene la piena proprietà degli immobili facenti parte del compendio pignorato a lui così pervenuti:



Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carmela Lo Giudice di Catania del 27/09/1993, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 07/10/1993 ai numeri 33684/25496, da potere di [REDACTED] nato ad Aci Catena il [REDACTED]

**8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione.** L'anno di costruzione del fabbricato è da farsi risalire all'incirca al 1978.

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 125/77 del 10/01/1977 (Allegato L) e concessione edilizia n. 203/77 del 28/03/1977 - pratica edilizia 125/77 (Allegato M). Il certificato di abitabilità per l'appartamento e di agibilità per il locale garage è stato rilasciato in data 26/03/1979 (Allegato N).

In merito alle difformità rispetto alla planimetria catastale si dovrà procedere alla regolarizzazione della veranda ai sensi della Legge Regionale n. 4/2003 con un costo presunto di € 500,00 di cui € 450,00 per oneri tecnici. Si dovrà inoltre procedere al deposito di nuova planimetria catastale, nonché di una C.I.L.A. volta a sanare le modifiche interne con un costo presunto di circa € 2.500,00 di cui € 1.000,00 a titolo di ammenda e la restante somma a titolo di oneri tecnici.

Si dovrà infine procedere alla demolizione del WC presente nella veranda in quanto modifica la destinazione urbanistica del locale.

Infine è opportuno notare che nei progetti originali non è stato rinvenuto il frazionamento dei locali garages nelle singole unità immobiliari oggi visibili (Allegato O), pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione dello stato di



fatto presso l'U.T. del Comune di Aci Catena con un costo presunto di circa € 2.000,00.

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

***Trascrizioni pregiudizievoli.***

- 1) atto di pignoramento immobiliare del 25/01/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 29/01/2018 ai numeri 3840 di registro generale e 3030 di registro particolare a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa S.p.A. con sede in Ragusa contro il debitore esecutato.
- 2) atto di pignoramento immobiliare del 01/06/2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30/06/2015 ai numeri 22895 di registro generale e 16859 di registro particolare a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Catania contro il debitore esecutato

***Iscrizioni Pregiudizievoli***

- 3) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 03/02/2012 ai nn. 6068/507 atto notarile pubblico in notar Carlo Zimbone di Acireale (CT) del 31/01/2012, per € 195.000,00 (sorte capitale € 130.000,00), durata 15 anni, contro il debitore esecutato a favore di BANCA AGRICOLA



POPOLARE DI RAGUSA SPA con sede in Ragusa gravante sull'intero compendio immobiliare oggetto di mandato, quali appartamento e garage.

- 4) Ipoteca legale derivante da richiesta esattoriale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 12/02/2018 ai nn. 5901/754, per € 161.037,66 (sorte capitale € 80.518,83), durata 20 anni, contro il debitore esecutato a favore di SERIT SICILIA SPA con sede in Catania gravante, tra l'altro, sull'intero compendio immobiliare oggetto di mandato, quali appartamento e garage.

A giudizio di questo CTU, a seguito del decreto di trasferimento bisognerà cancellare le formalità di cui ai punti 1), 2), 3).

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

*Valutazione a mezzo metodo sintetico:* Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge



27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in “nette coperte fittizie”, moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25. Per quanto concerne la corte questa verrà moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,10.

*Valutazione a mezzo metodo analitico:* Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall’immobile. Valutando il valore mensile dell’affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell’affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore  $r = 0,03$ . Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell’immobile.

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

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

\*\*\*\*\*

*Appartamento sito in Aci Catena – Via Luigi Pirandello, 2 – piano terzo*

Superficie netta coperta reale: 78,72 m<sup>2</sup>



Superficie scoperta m <sup>2</sup> 22,78x0,25:	<u>5,70 m<sup>2</sup></u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	84,42 m <sup>2</sup>

In seguito ad indagini di mercato si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai € 900,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

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

$$V_s = 84,42 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 900,00} = \text{€ 75.978,00} \text{ (diconsi euro settantacinquemilanovecentosettantotto/00)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 3.600,00 (pari a € 300,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ 3.600,00} - 0,30 \times \text{€ 3.600,00}) = \text{€ 2.520,00}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile**  $V_a = 1.680,00/0,03 = \text{€ 84.000,00}$  (diconsi euro ottantaquattromila/00)

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

$$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ (75.978,00 + 84.000,00)/2} = \text{€ 79.989,00.}$$

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 15%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$$\text{€ 79.989,00} - 15\% \text{ di } \text{€ 79.989,00} = \text{€ 67.990,65.}$$



In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: € 68.000,00 (*diconsi Euro sessantottomila/00*).

\*\*\*\*\*

*Garage sito in Aci Catena – Via Luigi Pirandello, 4 – piano seminterrato*

Superficie netta coperta reale: 27,00 m<sup>2</sup>

TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE 27,00 m<sup>2</sup>

In seguito ad indagini di mercato si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai € 800,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

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

$V_s = 27,00 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 800,00 = \text{€ } 21.600,00$  (*diconsi euro ventunomilaseicento/00*)

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 960,00 (pari a € 80,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo:  $R_n = (\text{€ } 960,00 - 0,30 \times \text{€ } 960,00) = \text{€ } 672,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile**  $V_a = 672,00/0,03 = \text{€ } 22.400,00$  (*diconsi euro ventiduemilaquattrocento/00*)

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

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (21.600,00 + 22.400,00)/2 = \text{€ } 22.000,00.$

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 15%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

€ 22.000,00 – 15% di € 22.000,00 = € 18.700,00.

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 19.000,00** (*diconsi Euro diciannovemila/00*).

**11. Debiti Verso il Condominio.** Non è stata riscontrata alcuna targhetta indicativa nel portone di accesso ed inoltre è stato riferito dal debitore esecutato che non risulta nominato alcun amministratore di condominio.

**12. Piano di vendita.**

**Divisibilità.** A giudizio di questo CTU al fine di aumentare l'appetibilità del compendio immobiliare oggetto di procedura è opportuno procedere alla vendita di un solo lotto come di seguito indicato.

**Lotto n° 1.** Tale lotto è costituito della piena proprietà di un appartamento e di un garage, siti in Aci Catena – Via Luigi Pirandello 2 - 4, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di € **87.000,00**

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

*Catania, addì 28.08.2020*

**Il C.T.U.**

*dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza*

