

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° 305/2023 R.G.E.

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 17/12/2025, notificata allo scrivente il 18/12/2025, 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. Millesimi e debiti verso il Condominio;

12. piano di vendita.

1. **Descrizione del mandato.** Il mandato, così come espresso nel verbale di conferimento dell'incarico (Allegato A), richiede che il C.T.U.

“a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì se essi siano in comproprietà con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la

produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (trascrizioni e iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato

della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo costruzione), quantificandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi, infine, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l) elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare evidenziando la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, numero civico, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si

trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso di contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) allegghi 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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 termine fino a 30 gg prima dell'Udienza fissata per il giorno 29/06/2026.

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 17/01/2026 alle ore 11:45, presso i luoghi oggetto di causa siti in Catania – Via Montepalma n. 20 alla presenza del custode Giudiziario nominato, avv. Mariarosaria Gulisano, nonché della sig.ra debitore esecutato, assistita dal proprio difensore

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 11/04/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17/05/2023 ai numeri 23788 di registro generale e 17891 di registro particolare a favore di CRIAS – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE con sede in Catania contro il debitore esecutato, risultano i seguenti immobili:

“fabbricato sito in Catania, Via Lineri s.n.c., piano terra, censito al C.F. al fg. 19, part. 224, sub. 1, zona cens. 1, categoria D/7, R.C. € 3.339,00 (già denunziato in catasto in data 1/12/1986 con scheda n. prot. 4635/A)”;

I dati catastali identificativi del bene pignorato sono corretti, si segnala semplicemente una inesattezza nell’indicazione della toponomastica in quanto l’indirizzo corretto alla data di stesura della presente risulta essere Via Montepalma 20.

4. Descrizione degli immobili pignorati

Confini. L’immobile oggetto di procedura confina ad **Ovest** con la Via Montepalma, a **Sud** con particella 257 in ditta e a **Nord** con particella 184 in ditta ad **Est** con Particella 532 Foglio 19 in ditta Comune di Catania
Salvi migliori e più esatti confini.

Descrizione. L’immobile, che consta in un capannone industriale risulta essere difforme dall’allegata planimetria catastale (Allegato C) le modifiche in questione sono di seguito indicate:

- Diversa disposizione degli spazi interni
- Incremento di volumetria realizzando un corpo aggiunto
- Realizzazione di n. 2 soppalchi all’interno dell’immobile

L’attuale stato dell’immobile è indicato nell’allegato elaborato grafico (Allegato D).

I soffitti sono realizzati con tegoli prefabbricati binervati e l’altezza soffitto-calpestio è pari a 7,50 ml

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

Capannone Industriale sito nel Comune di Catania - Via Montepalma n. 20 –

piano terra

Corpo principale

1. Zona di lavorazione EST:	293,70 m ²
2. Zona di lavorazione OVEST:	290,18 m ²
3. Anti WC:	2,60 m ²
4. WC:	2,24 m ²
5. Forno per verniciatura:	26,71 m ²

Zona Uffici

6. Ufficio 1:	12,66 m ²
7. WC 1:	5,36 m ²
8. Disimpegno:	7,78 m ²
9. Archivio	15,19 m ²
10. Ufficio 2:	12,66 m ²
11. Sgombero:	7,57 m ²
12. Disimpegno:	6,51 m ²
13. WC 2:	<u>2,66 m²</u>

Totale superficie utile coperta 685,82 m²

14. Tettoia:	50,98 m ²
15. Corte esterna:	913,00 m ²

Non sono state indicate le misure del c.d. “corpo aggiunto”, in quanto lo stesso è da ritenersi abusivo e dovrà pertanto essere demolito come meglio si dirà più avanti. Pertanto lo spazio occupato dalla porzione di fabbricato in questione è stato aggiunto alla corte esterna.

Rifiniture. Per come risulta dall'allegato compendio fotografico (Allegato E), per quanto attiene le zone di lavorazione, queste presentano una pavimentazione industriale in battuto di cemento, mentre nella zona uffici si rileva una pavimentazione in gres porcellanato ad eccezione dell'ambiente "Sgombero" ove risulta posta in opera la scaglietta di marmo.

Per quanto attiene gli impianti la zona di lavorazione presenta impianti elettrico, dell'acqua e dell'aria compressa tutti fuori traccia, in alcuni casi con tubazioni distaccate e conduttori fuori dalle prescritte tubazioni. Gli impianti idrico ed elettrici della zona uffici sono invece interamente realizzati sotto traccia. I servizi sono rivestiti con piastrelle in maiolica smaltata fino ad un'altezza di 1,8 m circa.

Gli infissi interni sono realizzati a mezzo porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono realizzati a mezzo telai in metallo e vetro singolo ad eccezione dell'ambiente "Ufficio 1".

Si nota la presenza di uno split in entrambi gli ambienti adibiti ad ufficio.

5. Occupanti e stato civile dei debitori esegutati. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da un soggetto giuridico generalizzato nell'apposito modulo di cui all'allegato F.

Il debitore esegutato risulta essere vedova.

6. Catasto. Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro nelle allegate visure catastali storiche (Allegato G), l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito:

Catasto: **Fabbricati** / Sezione Urbana: -- / Comune: **Catania** / Partita: -- /
Foglio: **19** / Particella: **224** / Sub: **1** / Zona censuaria: **1** / Categoria: **D/7** /
Classe: -- / Consistenza: -- / Superficie Catastale -- / Rendita: € **3.339,00** /
Ubicazione: **VIA MONTEPALMA n. 20 Piano T**

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

L'immobile oggetto di mandato è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà a mezzo successione in morte del coniuge sig.

nato in Catania il 29/04/1957, ed ivi deceduto il 25/12/2015, successiva accettazione tacita di eredità del 19/11/2019, trascritta presso la C.RR.II. di Catania il 06/03/2023 ai nn. 10427/8023. L'immobile era pervenuto al de cuius per averlo acquistato a mezzo atto di compravendita in Notar Barbaro La Casas di Catania del 08/08/1996, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 20/08/1996 ai nn. 26383/20258 da poter di

~ . A costui l'immobile era pervenuto per averlo edificato su terreno acquistato a mezzo atto di compravendita del 31/10/1975 in Notar Francesco Attaguile, registrato presso la C.RR.II. di Catania il 20/11/1975 ai nn. 30806/25039.

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione. Dall'analisi delle planimetrie catastali, e della documentazione tecnica reperita l'immobile è stato ultimato ultimati all'incirca nell'anno 1975.

L'immobile in questione è stato realizzato dal sig. _____

_____ in assenza di titolo edilizio. Si evince dal rogito di acquisto del 08/08/1996 redatto dal Notaio Barbaro Las Casas che è stata presentata in data 29/03/1986 domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. All'uopo sono stati versati dal predetto sig. _____ le somme a titolo di oblazione autodeterminata pari a:

- L. 6.980.500 il 23/11/1989
- L. 13.960.980 il 27/03/1986
- L. 6.980.500 il 14/02/1992

per come si evince dalle ricevute di versamento allegate al rogito citato e riportate nell'allegato H

Infine risulta rilasciato in data 19/06/1996 un certificato di insussistenza vincoli da parte del Comune di Catania, anche questo contenuto nel predetto allegato H

Non avendo potuto reperire questo CTU gli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria edilizia e notando che la data di deposito della planimetria catastale risale al dicembre 1986 appare assai verosimile che detta planimetria rappresenti lo stato dell'immobile al momento della richiesta e che il corpo aggiunto posizionato ad Est del lotto per complessivi 93.74 m², non rientri pertanto nell'istanza presentata.

Non è stato potuto anche appurare se sia stata rilasciata una licenza edilizia in sanatoria, anche se è presumibile pensare che ciò non sia avvenuto e che come tale l'iter autorizzativo del condono edilizio non si sia concluso.

Per quanto attiene le difformità dovute alla variazione della posizione dei tramezzi della zona uffici queste possono essere facilmente sanate a mezzo di una CILA tardiva con un costo presunto di circa € 2.000,00.

In merito alla porzione non autorizzata del fabbricato questa dovrà essere demolita con un costo presunto di circa € 6.000,00.

Dovrà anche essere demolito il soppalco presente all'interno del capannone in quanto realizzato con una struttura in acciaio non autorizzata con un costo presunto di circa € 1.000,00

Infine dovrà essere ultimato l'iter autorizzativo (se ritenuto possibile dai competenti Uffici Comunali) relativo all'istanza di cui alla Legge 47/85 con un costo presunto di € 5.000,00 circa per oneri tecnici oltre ad oblazione e costo di costruzione che non possono esser calcolati in questa sede stante che lo scrivente non è riuscito a conferire con lo specifico personale del Comune di Catania.

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegato I) è emerso che gli esecutati detengono la piena proprietà degli immobili oggetto di causa, per come indicato nell'atto introduttivo del Giudizio. Si elencano di seguito le formalità pregiudizievoli reperite:

Trascrizioni pregiudizievoli.

- 1) atto di pignoramento immobiliare del 11/04/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17/05/2023 ai numeri 23788 di registro generale e 17891 di registro particolare a favore di CRIAS – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE con sede in Catania contro il debitore esecutato.
- 2) Pignoramento esattoriale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17/05/2023 ai numeri 24978 di registro generale e 18199 di registro particolare a favore di RISCOSSIONE SIICLIA S.p.A. contro il debitore esecutato ed il defunto coniuge del debitore esecutato per ½ indiviso ciascuno.

Iscrizioni Pregiudizievoli

- 3) Ipoteca in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 10/05/2016 ai nn. 17424/2045 – Formalità di riferimento: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, giusto atto rogato Notaio Barbaro La Casas di Catania del 17/05/1996, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 21/05/1996 ai nn. 16556/1781 per L. 1.134.000.000 (sorte capitale L. 324.000.000) contro il debitore esecutato.
- 4) Ipoteca Legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17/05/2023 ai nn. 23936/2273 per complessivi € 439.729,70 (sorte capitale € 395.867,00) contro il defunto coniuge del debitore esecutato. **Si precisa che per quanto attiene l'ipoteca in questione non compaiono, tra gli immobili interessati, gli identificativi catastali del fabbricato**

oggetto di mandato, bensì gli estremi della scheda di registrazione al catasto (n. 4635/A), citata nel contratto di finanziamento prodotto in atti.

- 5) Ipoteca in rinnovazione iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 21/03/2025 ai nn. 12851/1841 – Formalità di riferimento Ipoteca Legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 14/04/2005 ai nn. 26134/8957 per complessivi € 236.479,40 (sorte capitale € 131.739,70) contro il defunto coniuge del debitore esecutato. **Si precisa che per quanto attiene l'ipoteca in questione non compaiono, tra gli immobili interessati, gli identificativi catastali del fabbricato oggetto di mandato, bensì gli estremi della scheda di registrazione al catasto (n. 4635/A), citata nel contratto di finanziamento prodotto in atti**
- 6) Ipoteca Legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30/06/2011 ai nn. 35716/5340 per complessivi € 774.051,18 (sorte capitale € 387.025,59) contro il defunto coniuge del debitore esecutato
- 7) Ipoteca Legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 07/04/2015 ai nn. 11410/1291 per complessivi € 400.489,10 (sorte capitale € 200.244,55) contro il defunto coniuge del debitore esecutato

Con il decreto di trasferimento, a giudizio dello scrivente, dovranno essere cancellate tutte le formalità indicate nel presente paragrafo, **limitatamente all'immobile oggetto di mandato**, stante che le ipoteche legali si riferiscono anche ad altri immobili che non rientrano nel mandato ricevuto dal sottoscritto.

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 applicazione del metodo "sintetico" di seguito esposto.

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 il patio questo verrà calcolato applicando un coefficiente riduttivo del 35%. In merito alla corte esterna questa verrà moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,1.

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

Capannone artigianale sito in Catania – Via Montepalma 20 – Piano terra

Superficie netta coperta reale:	685,82 m ²
Tettoia m ² 50,98x0,35:	17,84 m ²
Corte esterna m ² 913,00x0,10:	<u>91,30 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	794,96 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, tenuto conto dello stato del fabbricato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 600,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

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

$$V_s = 794,96 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 600,00} = \text{€ 476.976,00} \text{ (diconsi euro quattrocentosettantaseimilanovecentosettantasei/00)}$$

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 20%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$$\text{€ 476.976,00} - 20\% \text{ di € 476.976,00} = \text{€ 381.580,80}.$$

Si dovrà adesso procedere a decurtare il valore delle opere necessario a porre in pristino stato l'immobile oggetto di mandato come si seguito indicato:

$$\text{€ 381.580,80} - \text{€ 14.000,00} = \text{€ 367.580,80}$$

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 370.000,00** (diconsi euro trecentosettantamila/00).

11. Millesimi e Debiti Verso il Condominio. Il fabbricato non fa parte di un condominio.

12. Piano di vendita.

Divisibilità. A giudizio dello scrivente trattandosi di un unico fabbricato si dovrà procedere alla vendita di un solo lotto.

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito della piena proprietà di un capannone artigianale sito in Catania – Via Montepalma 20 – Piano terra, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di € **370.000,00**

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 22.05.2026

Il C.T.U.

dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza