TRIBUNALE DI CATANIA

Procedura Esecutiva n. 61/2024

Giudice Cristiana Delfa

CTU Ing. Federico Grasso

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Procedura Esecutiva n. 61/2024

VERBALE CONSULENZA TECNICA

Indice

1 – Premessa **3**

2 – Operazioni preliminari e sopralluoghi **4**

3 – Risposte ai quesiti **5**

A - IDENTIFICAZIONE **5**
B – VERIFICA DATI ATTI **5**
C – PROPRIETA' DEI BENI **5**
D – PROVENIENZA DEI BENI **6**
E – DATI MANCANTI **6**
F – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE **6**
G – IDENTIFICAZIONE CATASTALE **7**
H – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA **7**
I/J/K – CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA **7**
K – STATO DEI BENI **8**
L – INDIVIDUAZIONE DEI BENI **8**
L1 – Immobile 1 8
L2 – Immobile 2 9
M – VALORE DI CIASCUN IMMOBILE **9**
Immobile 10
M1 - Appartamento- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo: 10
M2 – Appartamento - Valore di mercato con metodo analitico: 11
M3 – Appartamento - Oneri a detrarre 12
M4 - Valore dell'appartamento: 12
M5 – Immobile - Riduzione del prezzo di mercato per vizi del bene venduto: 12
M6 - Garage- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo: 13
M7 - Valore del garage: 13
N – SUDDIVISIONE IN LOTTI **14**
O – FOTOGRAFIE E PLANIMETRIA CATASTALE **14**
P – VALUTAZIONE QUOTA BENE INDIVISO **14**
Q – SUDDIVISIONE NEL CASO DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA **14**

4 – Conclusioni **15**

Allegati

1- INQUADRAMENTO
2- RILIEVO FOTOGRAFICO
3- VISURE STORICHE
4- PLANIMETRIA CATASTALE E ELAB. PLAN.
5- ATTO DI COMPRAVENDITA
6- ESTRATTO PRG
7- ISPEZIONI IPOTECARIE
8- COMUNICAZIONI OPERAZIONI PERITALI

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

1 – Premessa

Con notifica a mezzo PEC del 03/04/2026 si riceve decreto di nomina, datato 01/04/2026, da parte del Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile, a firma del Giudice Cristiana Delfa, per la stima dei beni pignorati della pratica in oggetto.

Il sottoscritto, ing. Federico Grasso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il numero A 7039, ricevuto l'incarico, inizia le operazioni peritali come esperto del Giudice, le cui risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate da documentazione tecnica e grafica.

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

2 – Operazioni preliminari e sopralluoghi

Presa visione del fascicolo, presso il Tribunale di Catania, esaminando i documenti, si procede al reperimento di informazioni utili sull'esecutato e sulla parte procedente, circa eventuali pregressi contatti.

Di seguito si riassume la cronologia delle comunicazioni avvenute e delle azioni necessarie alla redazione della presente, nel rispetto delle regole e delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto del giudice per la stima di immobili.

- Giorno 11*/06/2026* Contestualmente al deposito del giuramento, iniziano i contatti con il custode giudiziario e la parte procedente con tutte le informazioni preliminari necessarie.

- Giorno 0*7/05/2026* si invia comunicazione preliminare all'esecutato, tramite Raccomandata A/R, della procedura in oggetto e delle modalità di svolgimento dell'incarico, richiedendo un sopralluogo da svolgersi in data 15 maggio 2026.

- Giorno *15/05/2025* – si effettua il primo sopralluogo, con esito positivo, in presenza della dott.ssa Scrofani custode, e si apprende preliminarmente che:
l'unità immobiliare in oggetto, è occupata ad uso residenziale dal nucleo famigliare di

Dal sopralluogo si evince che sono state effettuate limitate modifiche interne per il quale si specificherà meglio a seguire.

Nei giorni dei sopralluoghi, si produce contestualmente materiale fotografico, necessario e sufficiente ad ulteriore ed approfondita verifica della rispondenza del bene agli atti in possesso, e alla stima dell'unità immobiliare oggetto della suddetta procedura.

Infine si acquisiscono documenti ed informazioni presso enti preposti atti ad individuare la conformità urbanistico-edilizia, con l'ausilio delle informazioni ricevute con testimonianze dirette e reperite.

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

3 – Risposte ai quesiti

Oggetto della presente perizia è la valutazione dei beni della procedura esecutiva immobiliare n. 61/2024 indicata in testata.

A - IDENTIFICAZIONE

Oggetto della presente perizia è la valutazione dei beni della procedura esecutiva immobiliare n. 61/2024 indicata in testata.

I beni immobili da stimare indicati nell'atto di pignoramento sono:

1. **Abitazione di tipo civile A/2 – foglio 8 - part. 683 – sub. 7**
2. **Garage C/6 – foglio 8 – part 683 – sub 39**

Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Caduti di Via Fani 15, piano rialzato e seminterrato.

Il sopralluogo rileva difformità planimetriche per l'immobile 1 tra quanto rilevato, e quanto presente, per il quale si specifica meglio al punto I-J).

B – VERIFICA DATI ATTI

I dati riportati nell'atto di Pignoramento Immobiliare alla pag.5 e nella la nota di trascrizione risultano corretti e vi è corrispondenza tra gli stessi.

Si conferma che pignoramento ha colpito i beni in oggetto nella misura intera di 1/1; i dati sono corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota relativa (*Busta_784864467*).

C – PROPRIETA' DEI BENI

L'immobile è di proprietà, dopo la rinunzia dell'eredità da parte delle figlie di Russo Carmelo :

- dell'esecutato nata il C.F.

Nota: presso l'agenzia del territorio da una visura appare non è ancora trasferito l'immobile, in capo al de cuius

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

D – PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile sopra descritto è pervenuto in proprietà all'esecutato, quale erede del de cuius, dopo la rinuncia all'eredità da parte delle figlie a , nato a il , Atto del 27/06/2006 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Sede GIARRE (CT) Repertorio n. 24209 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 27511.1/2006 Reparto PI di CATANIA in atti dal 10/07/2006 (Allegato 5.1_Atto di Compravendita).

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento attraverso un'ispezione ipotecaria.

E – DATI MANCANTI

Sono presenti, e sono stati integrati, tutti i dati necessari alla valutazione del bene, e per il corretto svolgimento dell'incarico.

F – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE

Si riporta l'elenco sintetico delle formalità che interessano **l'immobile, compresa la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.**

1. TRASCRIZIONE del 08/07/2006 - Registro Particolare 27511 Registro Generale 46643 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 24209 del 27/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 08/07/2006 - Registro Particolare 13508 Registro Generale 46644 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 24211 del 27/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

   Documenti successivi correlati:

   1. Iscrizione n. 5214 del 03/07/2026
3. TRASCRIZIONE del 03/02/2012 - Registro Particolare 5001 Registro Generale 6078 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 947 del 14/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 4963 Registro Generale 6682 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 279 del 19/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 07/05/2024 - Registro Particolare 16832 Registro Generale 22415 Pubblico ufficiale GIAMPORCARO FRANCESCO Repertorio 65387 del 30/07/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

6. ISCRIZIONE del 03/07/2026 - Registro Particolare 5214 Registro Generale 31910 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 24211 del 27/06/2006 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Formalita di riferimento: Iscrizione n. 13508 del 2006

G – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Rispondono ai beni specificati negli atti di pignoramento.

Lo stato dei luoghi risulta non conforme con quanto rappresentato e verificabile attraverso le visure planimetriche originali di primo impianto del 7 giugno 1984. Alla data del sopralluogo, attraverso la planimetria catastale, è presente un collegamento tra cucina e prima camera, con l'eliminazione del tramezzo che le separava. Inoltre, non visibile dalle planimetrie ma riscontrabile nell'atto di compravendita oltre che dallo stato dei luoghi, è presente un terrazzo scoperto di proprietà esclusiva annessa alla proprietà. Le stesse modifiche sono evidenti nel materiale fotografico fornito (*Allegato 4.1*).

H – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili, facente parte dello stesso fabbricato, sono ubicati entro il perimetro della zona Bi-3 di piano regolatore, PRG vigente per il comune di Fiumefreddo di Sicilia, facente parte degli immobili costituenti. (*Allegato 6*).

Effettuate delle verifiche all'ufficio di Urbanistica e gestione del territorio del Comune circa lo stato dei luoghi, si conferma che è rispondente alla destinazione d'uso prevista secondo Piano Regolatore Generale.

I/J/K – CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato, risultante dai documenti consultati conforme a quanto verificabile, presenta una lieve difformità che non ha riguardato parti strutturali e o comuni.

Per espletare il mandato attenendosi a quanto si richiede, si procede ad una stima, immaginando di sanare la diversa distribuzione d'uso con una CILA in sanatoria che si ritiene la maniera più congrua per valutare l'immobile. Tali ulteriori verifiche non si ritengono congrue, minimizzando tempi e costi per la procedura dovuti ad approfondimenti di miglior grado.

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

K – STATO DEI BENI

L'appartamento e la cantina di pertinenza risultano ad uso del nucleo famigliare dell'occupante

.

L – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, è ubicato in quartiere appartenente ai margini del nucleo storico di Fiumefreddo di Sicilia.

Lo stesso edificio è ubicato, all'interno di un lotto delimitato da via Caduti di Via Fani, via Angelo Musco, via Antonio Gramsci, si configura dunque con un accesso dal civico 15 che dà accesso alla scala ed agli appartamenti e da un accesso carrabile. Si inserisce in un contesto residenziale di case plurifamiliari ed unifamiliari, sulla base dell'epoca della realizzazione, si sviluppano in 1-3 elevazioni (*Allegato 1_Inquadramento*).

L1 – Immobile 1

Il bene in oggetto è inserito in un edificio anni '80, costituito da un corpo, con accesso pedonale dal civico 15 di via Caduti di Via Fani, ed uno carrabile. Le parti comuni danno accesso ad un vano scala ed al seminterrato ove è presente la corsia garage; il vano scala conduce all'appartamento posto al piano rialzato.

L'edificio ha una struttura in latero-cemento, le finiture esterne si presentano in stato discreto; in discreto stato di conservazione il vano scala, in cattivo stato manutentivo il prospetto interno e la corsia garage.

L'appartamento ha l'accesso principale al piano rialzato dal vano scala dello stabile; l'ingresso principale conduce ad un disimpegno, che porta al salone ed alla cucina, che si affacciano su via caduti di via fani con un terrazzino attrezzato ad ovest; il corridoio conduce a due camere, una si affaccia a sud con una finestra, e l'altra ad ovest e ad una lavanderia cieca ed un bagno finestrato. L'altezza dei locali rispettano quanto allegato in planimetria le finiture delle pareti sono con tinteggiatura lavabile a tinte chiare, i pavimenti sono in ceramica dell'epoca, così come i sanitari dei servizi ed il resto dell'immobile che si presenta in ottimo stato. È presente sia l'impianto di climatizzazione con ventilconvettori che una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento con il vecchio impianto non utilizzato. L'immobile presente una lieve irregolarità nel collegamento tra cucina e salone; inoltre di fronte la porta d'ingresso nelle aree condominiali si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo di servizio, in ottimo stato manutentivo e soleggiato. (*Allegato 2_Rilievo Fotografico*).

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

L2 – Immobile 2

Il bene in oggetto è inserito in un edificio anni '80, costituito da un corpo, con accesso pedonale dal civico 15 di via Caduti di Via Fani, ed uno carrabile. Le parti comuni danno accesso ad un vano scala ed al seminterrato ove è presente la corsia garage; il vano scala conduce all'appartamento posto al piano rialzato.

L'edificio ha una struttura in latero-cemento, le finiture esterne si presentano in stato discreto; in discreto stato di conservazione il vano scala, in cattivo stato manutentivo il prospetto interno e la corsia garage. Quest'ultima garantisce un accesso indipendente ai garage e lo stesso si presenta in buono stato con una saracinesca apribile manualmente ed all'interno luce e un mezzanino ad uso deposito (*Allegato 2_Rilievo Fotografico*).

M – VALORE DI CIASCUN IMMOBILE

Si procede al valore dell'immobile facendo riferimento agli attuali prezzi di mercato, operando dunque con metodo *sintetico comparativo* e con il metodo di stima *analitico*.

Vengono considerati nella stima immobili comparabili a quello oggetto di esecuzione per ubicazione e caratteristiche. Successivamente si confrontano i dati ottenuti per gli appartamenti in vendita e i valori dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare).

La stima sintetizza, oltre il valore medio di mercato attraverso il precedente confronto, una serie di fattori correttivi atti ad individuare con esattezza il valore dell'immobile:

1. parametri che dipendono da *caratteristiche posizionali estrinseche*;
2. parametri che dipendono da *caratteristiche intrinseche del manufatto*.

I parametri imposti se pari ad "1" indicano di non portare vantaggi o svantaggi all'immobile, valori superiori o inferiori invece, sottolineano un valore aggiunto o sottratto allo stesso. Moltiplicando tra di loro tutti i coefficienti si ottiene il valore finale di correzione da applicare al valore medio potenziale di zona.

Il secondo metodo di stima serve per confermare che vi sia una correlazione di risultati ed è applicato a partire dal canone di locazione unitario, stimato anch'esso su una base di ricerche deducendone i costi per il mantenimento del bene. Il reddito netto ottenuto va trasformato in capitale con un saggio di capitalizzazione adatto per trovare il più probabile valore di mercato.

Infine al valore dell'immobile ottenuto si detraggono i costi per rendere vendibile il bene, suddivisi nei seguenti campi:

a) oneri di natura urbanistica, per ottenere la regolarità formale del bene venduto;

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

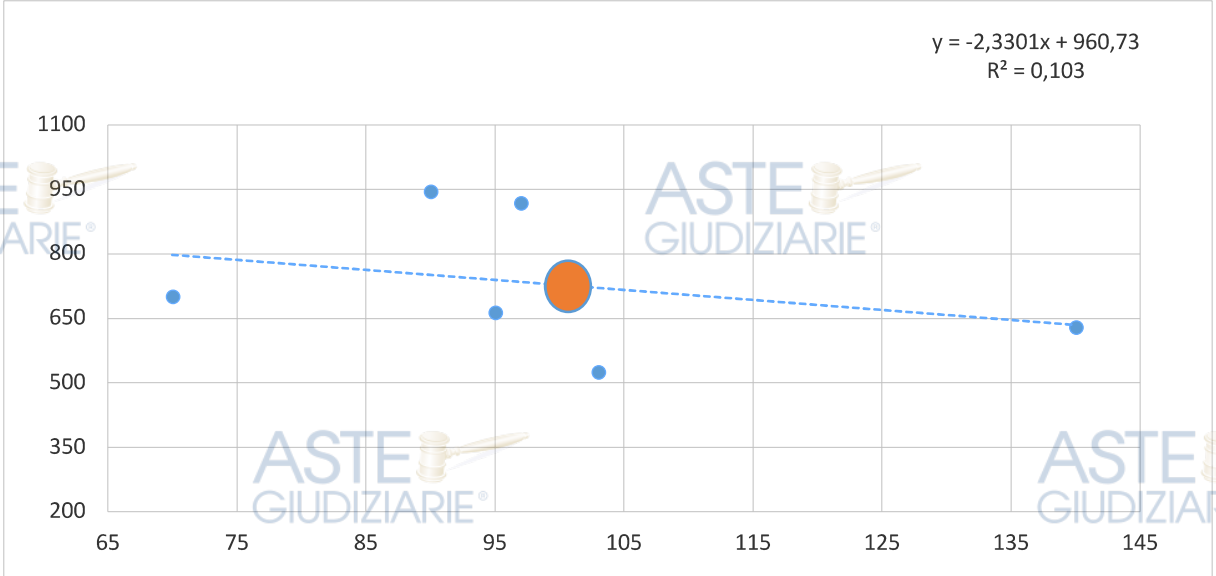
Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

Immobile

M1 - Appartamento- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:

Risultati più vicini all'immobile in oggetto di stima:

Regressione lineare semplice dei dati ampliati, linea di tendenza.



I casi in esame ricoprono la fascia di abitazioni civili, prezzi di richiesta.

I casi analizzati appartengono ad un intorno del quartiere. Approfondendo l'analisi dei dati ed operando una regressione lineare semplice, con i parametri di superficie e il valore unitario, si ottiene una linea di tendenza dal quale si può ricavare che, per l'unità immobiliare oggetto di stima, il valore unitario potenziale di mercato è pari a circa **723 €/mq.**

Il valore medio di zona però è viziato in quanto sono prezzi di richiesta, inoltre i dati sono stati ampliati, dunque si ritiene opportuno effettuare una riduzione in misura del 5% risultando:

Valore unitario potenziale corretto: **687 €/mq**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di Tipo Civile	Normale	465	690

Valutazioni Anno 2025 – semestre 2 _ dati Osservatorio del mercato immobiliare

Questo valore ritrovato è in accordo con le valutazioni dell'OMI, considerando una piccola tolleranza verosimile, il valore potenziale dell'immobile che ne consegue è:

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

Valore potenziale dell'immobile: 687 €/mq x 102 mq = **70.074 €**

Parametri correttivi:

Parametro di zona, kz 1,00

Le valutazioni si riferiscono alla zona stessa periferica.

Parametro strutturale, kst 0,98

la struttura è in discrete condizioni.

Parametro distributivo, kd 1,05

L'immobile ha una buona distribuzione, presenta uno spazio esterno sfruttabile indipendentemente dall'appartamento

Parametro esposizione e luminosità, ke 0,98

L'esposizione dell'immobile è Ovest/Sud, non è incrociata ma una buona esposizione.

Parametro manutentivo, km 0,98

L'immobile è in buono stato di manutenzione vanno però previste delle lavorazioni di ripristino degli esterni.

Il parametro correttivo totale calcolato come prodotto dei precedenti risulta: K= 0,903

Dunque il valore di mercato diventa:

Valore di Mercato 70.074 € x 0,988 = **69.250 €** [1]

M2 – Appartamento - Valore di mercato con metodo analitico:

Il valore di locazione medio è pari a 350€/mese, ne consegue un reddito lordo annuo pari a 4.200 €.

350 €	mese	Reddito LORDO
4.200 €	anno	

Considerando le spese dovute ad imposte e costi di gestione nella misura del 20% ne consegue un reddito netto pari a 1.766 €.

280 €	mese	Reddito NETTO
3.360 €	anno	

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

Attraverso la capitalizzazione di tale reddito netto con un saggio pari al 5,41%, il valore del bene risulta:

Valore di Mercato 3.360/ 5,41% = **62.107 €** [2]

I valori [1] e [2] sono confrontabili assunto che la stima di giudizio può variare in misura contenuta nel 10%, dunque si considera come valore più probabile di mercato la media tra i due valori ottenuti.

$$\textbf{\textit{Valore di Mercato :}} \quad \frac{69.250+62.107}{2} = \mathbf{65.679}\ €$$

M3 – Appartamento - Oneri a detrarre

a) Oneri per regolarizzazione dell'immobile.

La questione complessa espressa al punto I-J porta ad una spesa espressa nella stima sommaria dei lavori e degli oneri da sostenere.

a) Compensi professionali relativi alla CILA in sanatoria comprese spese.

M4 - Valore dell'appartamento:

L'immobile oggetto della suddetta esecuzione è infine così valutato:

		65.679,00 €	
Oneri per riportare allo stato legittimo	a)	1.600,00 €	-
		64.079,00 €	
	arr.	79,00 €	
Valore dell'immobile 1		***64.000,00 €***	

M5 – Immobile - Riduzione del prezzo di mercato per vizi del bene venduto:

Il valore suddetto è stato raggiunto, considerando una riduzione totale del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari a:

$$\textbf{\textit{\%Riduzione :}} \quad 1 - \frac{64.000,00}{73.746,00} = \mathbf{13,22\%}$$

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

M6 - Garage- Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:

Analogamente:

Valore unitario potenziale corretto: **378 €/mq**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di Tipo Civile	Normale	440	660

Valutazioni Anno 2025 – semestre 2 _ dati Osservatorio del mercato immobiliare

Questo valore ritrovato è in accordo con le valutazioni dell'OMI, considerando una piccola tolleranza verosimile, ed il fatto che si trova ai margini, dunque il valore potenziale dell'immobile che ne consegue è:

Valore potenziale dell'immobile: 378 €/mq x 19 mq = **7.074 €**

Parametri correttivi:

Parametro di zona, kz 1,00

Le valutazioni si riferiscono alla zona stessa periferica.

Parametro strutturale, kst 0,96

la struttura è in discrete condizioni.

Parametro distributivo, kd 1

La corsia garage agevola le manovre in maniera indipendente

Parametro manutentivo, km 0,98

L'immobile è in buono stato di manutenzione vanno però previste delle lavorazioni di ripristino degli esterni.

Il parametro correttivo totale calcolato come prodotto dei precedenti risulta: K= 0,903

Dunque il valore di mercato diventa:

Valore di Mercato 7.074 € x 0,941 = **6.655 €** [1]

M7 - Valore del garage:

L'immobile oggetto della suddetta esecuzione è infine così valutato:

6.655,00 €

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

arr. 155,00 €

Valore dell'immobile 2 ***6.500,00 €***

N – SUDDIVISIONE IN LOTTI

Valore dell'immobile 1 ***64.000,00 €***

Valore dell'immobile 2 ***6.500,00 €***

Si potrebbe valutare la suddivisione in lotti, anche se si suggerisce di mantenere il garage pertinenziale per l'appartamento.

O – FOTOGRAFIE E PLANIMETRIA CATASTALE

Si riportano in allegato secondo l'indice a pag. 2.

P – VALUTAZIONE QUOTA BENE INDIVISO

Non Pertinente.

Q – SUDDIVISIONE NEL CASO DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA

Non pertinente.

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b

4 – Conclusioni

La presente relazione si deposita telematicamente, e si trasmette alle parti via PEC, agli esecutati tramite raccomandata A-R (*Allegato 8_COMUNICAZIONI PERIZIA*).

In considerazione di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi a sue mani e rimane a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che eventualmente saranno ritenuti necessari.

Catania, 25 Settembre 2026.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Federico Grasso

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

Firmato Da: FEDERICO GRASSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 58d68c949d4077a2e0bad70a08ea2b5b