

STUDIO DI INGEGNERIA

(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127

Tel. 095/383176 – 347/9115081

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: [REDACTED] c/ [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 213/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U.: Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con ordinanza del 30/08/2022 il G.E., Dott.ssa Venera Fazio nominava il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g. e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tale 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;

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

- 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 sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n ° 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura**

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle**

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO
MOD. 4/REV).

r. elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno),

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

- s. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

- t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una**

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

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 o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice di Esecuzione assegnava all'esperto il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione scritta, invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti eseguite/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Atto di Pignoramento immobiliare

JULIET S.P.A., con sede in Siena, Via Aldo Moro, 13-15, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), interamente versato, in persona dell'Amministratore delegato Dott. Andrea Ricci, iscritta presso il Registro delle Imprese della CCIAA di Siena al n. 01461980524 anche di codice fiscale e di Partita IVA, R.E.A. n° 149681, **Società che agisce ai fini del presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L.**, società a responsabilità limitata costituita ai sensi e per gli effetti della legge 30 aprile 1999 n. 130, con sede in Roma (RM) Via Piemonte n. 38, capitale sociale € 10.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 14535321005, iscritta nell'elenco delle Società Veicolo di Cartolarizzazione istituito presso la Banca d'Italia al n. 35412.6 ai sensi dell'art. 4 del provvedimento della Banca d'Italia del 07 giugno 2017, giusta procura del giorno 31/08/2018 al rogito Dott. Nicola Atlante, Notaio in Roma (Rep. 57298 / Racc. 29003, **e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**, con sede in San Donato Milanese (MI), Via dell'Unione Europea 6/A-/B, iscritta nel registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza, Lodi al numero e codice fiscale 06374460969 REA n. 1888273, giusta procura speciale del 12/03/2019 a rogito Dott.ssa Annalisa Angelini, Notaio in San Donato Milanese (MI), registrata in data 13/03/2019, (Rep. 548 I Racc. 396) in persona dell'Avv. Giuseppe Amodio, nato a Reggio Calabria il 10 aprile 1960, Codice Fiscale MDA GPP 60D10 H224P giusta procura speciale conferita con atto in autentica per Notaio Avv. Elio Bergamo del 2/08/18 (Repertorio n. 18551 - Raccolta n. 8971), rappresentata e difesa per delega in atti dagli Avv.ti Margherita Domenegotti (C.F. DMN MGH 78H69 A182Z - P.E.C. margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it - FAX 0248011624) e Marco

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Pesenti (C.F. PSN MRC 63E05 F205W PEC marco.pesenti@milano.pecavvocati.it
- FAX 0248011624) ed elett. domic. presso lo studio dell'Avv. Claudia Cassella
(C.F.CSS CLD 73B61 F839O PEC claudia.cassella@pec.ordineavvocaticatania.it
FAX 095438744) in Viale Vittorio Veneto n. 131, 95127 Catania (CT).

PREMESSO

che ai sensi della normativa vigente in materia di Credito Fondiario, il sig. [REDACTED] ha stipulato con Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., un contratto di mutuo, in data 03/11/2009, a rogito Dott. Francesco Mazzullo, Notaio in Catania, iscritto presso il Collegio Notarile di Catania, Repertorio n. 29401, Raccolta n. 15419, registrato presso Catania il 06/11/2009 al n. 24431, e rilasciato in seconda copia munita di formula esecutiva in data 29/04/2019;

che a garanzia del capitale mutuato e degli accessori fu iscritta ipoteca in data 09/11/2009, sugli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] ai numeri 59765/14141, presso la Conservatoria dei RR.II di Catania;

che la parte mutuataria non ha adempiuto puntualmente alle proprie obbligazioni;
che pertanto in forza del sopradDETTO titolo, in data 18/12/2019 veniva notificato a [REDACTED] l'atto di precetto con il quale si intimava allo stesso di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica alla JULIET S.P.A. la complessiva somma di € 93.865,87, oltre agli interessi e alle spese successive, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata;

che tale intimazione è rimasta senza effetto;

tanto premesso

CHIEDE

che siano sottoposte a pignoramento le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

- al sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] ii 0 [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] residente in [REDACTED]

sugli immobili dei quali si offre la seguente

DESCRIZIONE

- Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] abitazione di tipo economico in Comune di Catania, Via Pecorai n. 7, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 69, part. 20067, sub. 6, categoria A/3, vani 7, piano n. 1;
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopralluogo del 26/09/2022

“Oggi alla data del 26/09/2022 alle ore 10:00 dopo giusto avviso a mezzo pec e A/R, questo C.T.U. si è recato c/o i luoghi in Catania in Via Pecorai n ° 7, per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte attrice nessuno, per parte esecutata è presente la Sig.ra [REDACTED] n.p. di moglie dell'esecutato.

Questo C.T.U. ha preso visione dei luoghi, scattate fotografie, rilevate misurazioni, e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Questo C.T.U non ha ancora ricevuto come da ordinanza alcuna anticipazione da parte esecutante.

Si chiude alle ore 11:30 c/o i luoghi di cui sopra il presente verbale”.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice

5.1) In merito alla lettera a del mandato e precisamente:

“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”;

Il bene pignorato, consistente in un appartamento, si identifica come di seguito riportato:

Cespite A) Immobile in Catania così come distinto al N.C.E.U. e precisamente:

Foglio 69, particella 20067, sub 6, categoria A/3, Classe 4, consistenza 7 vani, rendita cat. € 542,28 sito in Catania, Via Pecorai n ° 7, piano 1.

Confinante con area su cortile comune, con proprietà [REDACTED] e con area su detta Via Pecorai.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista del cespite oggetto di stima, risultato trattarsi di appartamento sito in Catania, Via Pecorai n. 7.

L'appartamento, pignorato, ubicato al piano 1°, risulta costituito come appresso si descrive: all'immobile oggetto di stima si accede a mezzo di un portone condominiale che affaccia sulla pubblica via, superato il quale attraverso una stradina stretta interna ci si immette in un androne con arco in muratura e ad una rampa di scale ed, essendo ubicato esso al piano primo si accede solo a mezzo di dette scale non rifinite. Giunti al piano primo trovansi una porta blindata conducente ad un ampio spazio ingresso-salone balconato; a sinistra di questo con spalle alla porta d'ingresso, trovansi un piccolo disimpegno cui alla destra si accede ad un

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

ampio vano letto balconato e alla sinistra ad un ampio locale bagno finestrato con una comoda vasca idromassaggio; a destra dell'ingresso-salone sempre con spalle all'ingresso, trovansi un ulteriore piccolo disimpegno conducente sia ad una stanza letto finestrata e sia ad un vano cucina-soggiorno living di ampie dimensioni suddiviso in più zone fra cui lavanderia e wc, entrambi questi ultimi finestrati, mentre dall'ampio soggiorno living si accede ad un terrazzino, unico spazio esterno esistente che affaccia su di un cortile comune.

L'appartamento presenta rivestimenti pavimentali in marmo pregiato, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti rivestite in piastrelle del bagno che risultano scontatamente assistiti dai tradizionali pezzi sanitari oltre che da una vasca idromassaggio di pregiata fattura. Nelle varie stanze non sono presenti porte d'ingresso, i serramenti esterni sono degli infissi in alluminio anodizzato e vetrate mentre gli oscuranti sono di tipo avvolgibile. L'immobile è corredato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico tipo "sottotraccia". L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento bensì da climatizzatori a pompa di calore. Non si riscontra certificazione A.P.E.

5.2) In merito alla lettera b del mandato e precisamente:

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

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

pignoramento, che ha colpito i beni di proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] Dal certificato notarile del 23/03/2020 a firma del notaio in San Giuseppe Jato (PA), Dott. Maurizio Lunetta, agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Catania in data 24/02/2020, repertorio n. 1821/2020, trascritto il 19/03/2020 ai nn. 15191/8234, a favore di "SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede in Roma codice fiscale 14535321005, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Catania foglio 69 particella 20067 sub 6.

5.3) In merito alla lettera c del mandato e precisamente:

"verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tale 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"

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l'immobile pignorato risulta essere di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.4) In merito alla lettera d del mandato e precisamente:

“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”;

Nella già citata certificazione notarile, agli atti, di cui al p.fo 5.2, risultano le seguenti provenienze e formalità:

Detto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 03.11.2009 in notar Mazzullo Francesco di Catania rep. n. 29400/15418, trascritto il 09.11.2009 ai nn. 59764/38400, da potere della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] (CT) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] alla quale, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 69 particelle 20067 sub.4 e 20067 sub.3 era pervenuto per la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di donazione accettata del 08.08.1989 in notar Carlo Saggio di Castiglione di Sicilia (CT) rep. n. 154, trascritto il 07.09.1989 ai nn. 31798/25376, da potere della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] la quale si era riservata l'usufrutto vitalizio, che si è ricongiunto alla nuda proprietà in morte della stessa avvenuta il [REDACTED]

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.5) In merito alla lettera e del mandato e precisamente:

*“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente”;*

Nulla osta alla completa procedura di accertamento, risultante esaustiva la documentazione prodotta.

5.6) In merito alla lettera f del mandato e precisamente:

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

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli a carico della parte esecutata, che qui, in sintesi, si portano a conoscenza:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 19.03.2020 ai nn. 15191/8234, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.02.2020, Tribunale di Catania, rep. n°1821, a favore di **SIENA NP L 2018 S.R.L.** con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Catania foglio 69 particella 20067 sub.6.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n°7 Catania

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 09.11.2009 ai nn. 59765/14141, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.11.2009 ai rogiti del Notaio Mazzullo Francesco da Catania, rep- n° 29401/15419, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N. 3 e contro il signor [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 179.520,00 ed un capitale di € 89.760,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo economico (A3) in Catania foglio 69 particella 20067 sub.6.

5.7) In merito alla lettera g del mandato e precisamente:

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

E' stata accertata la piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania



5.8) In merito alla lettera h del mandato e precisamente:

*“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto al Comune di Catania, lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), cmq da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che gli immobili ricadono in zona semicentrale con codice di zona “C6”.

5.9) In merito alla lettera i del mandato e precisamente:

*“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”;*

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto, nei documenti ricavati (atto di compravendita) si legge che l'immobile oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

in conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia dell'epoca e che in seguito sono state apportate modifiche edilizie per le quali era necessario richiedere autorizzazioni amministrative.

5.10) In merito alla lettera J del mandato e precisamente:

“In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n ° 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Con riferimento ed a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo 5.9 in merito ad abusi e concessione edilizia, risultano allo scrivente C.T.U. alcuni dati da evidenziare. Per l'immobile oggetto di stima, non esistono all'Ufficio Tecnico del Comune di Catania richieste di sanatoria e né oneri da pagare ma il sopralluogo effettuato dallo scrivente ha appurato che l'immobile si presenta modificato negli spazi interni con abbattimento di pareti senza aumento volumetrico. A tal fine la mancata comunicazione delle modifiche effettuate agli organi comunali, comporterà per la sua regolarizzazione un costo che si aggira intorno a € 500,00 circa.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.11) In merito alla lettera k del mandato e precisamente:

“verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi”;

In sede di sopralluogo peritale, l'immobile pignorato al Sig. [REDACTED] non risultava colpito da abusi edilizi se non le variazioni già descritte al punto 5.10) e non risultano allo scrivente C.T.U. procedure amministrative o sanzionatorie in atto.

5.12) In merito alla lettera l del mandato e precisamente:

“In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Nel precedente paragrafo 5.11), è stato descritto che l'immobile pignorato non risulta essere abusivo, quindi nessun onere economico risulta in essere.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.13) In merito alla lettera m del mandato e precisamente:

*“verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;*

Per quanto già detto, si specifica che per l'immobile in questione non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

5.14) In merito alla lettera n del mandato e precisamente:

*“verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente”;*

A completamento di quanto riferito al punto 5.13) non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

5.15) In merito alla lettera o del mandato e precisamente:

*“verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;*

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, ed il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.16) In merito alla lettera p del mandato e precisamente:

*“accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**”;*

Alla luce dello stato di fatto, il bene pignorato non è soggetto a spese condominiali se non i normali consumi di energia elettrica e rete idrica, in quanto di esclusiva proprietà della parte esecutata e quindi nessun debito risulta negli ultimi due anni.

5.17) In merito alla lettera q del mandato e precisamente:

*“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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV)”;*

Al sopralluogo presso l'immobile del Sig. [REDACTED] lo stesso risultava abitato dal proprietario con la propria famiglia.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.18) In merito alla lettera r del mandato e precisamente:

*“elenchi ed **individuati i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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

Al presente quesito il sottoscritto ha già fornito le risultanze nei paragrafi precedenti.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.19) In merito alla lettera s del mandato e precisamente:

*“determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)”;*

Nel predetto quesito viene chiesto all'estimatore di determinare il valore dell'immobile con riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione dei prezzi di mercato**, che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato. Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza **dei prezzi** di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si attiva tramite il metodo comparativo, declinato nei suoi relativi e diversi procedimenti che, a seconda della fattispecie sotto stima, possono essere monoparametrici, ma spesso sono pluriparametrici. Quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

suo criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotetico, con un quoziente aleatorio maggiore. Quindi, quando la comparazione si può praticare, il tecnico incaricato come prima attività resta impegnato a pervenire alla conoscenza della superficie commerciale degli stessi, indirizzando successivamente l'indagine sugli attuali prezzi di mercato ad essi riferibili. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, in tal caso vanno omogeneizzate con l'applicazione di percentuali di adeguamento, come si dirà appresso.

Il processo estimativo comparativo richiede, quindi, come prima fase di svolgimento, lo sviluppo e la successiva conoscenza della consistenza della superficie commerciale dell'immobile sotto stima, tenuto conto che il bene predetto presenta superfici scontatamente residenziali S.U.A. (Sup. Utili Abitabili), ma possibilmente anche superfici che non presentano tale caratteristica (S.N.R. – Sup. Non Residenziali) che in quanto tali, vanno omogeneizzate (ridotte in misura percentuale, a seconda delle loro specifiche caratteristiche, come da normativa vigente – UNI 10750/2005) a titolo di “adeguamento” per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al metro quadrato.

Si opera, pertanto, per l'appartamento di che trattasi, la distinzione tra:

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Superfici con destinazione S.U.A.

ingresso	mq 26,42 ca.
di impegno 1	mq 2,80 ca.
stanza letto 1	mq 16,59 ca.
locale bagno	mq 11,13 ca.
di impegno 2	mq 1,43 ca.
stanza letto 2	mq 11,81 ca.
cucina-soggiorno living	mq 27,06 ca.
lavanderia	mq 4,03 ca.
wc	mq 5,44 ca.
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq 106,71 ca.</u>

Superfici con destinazione S.N.R. (non residenziali da omogeneizzare)

terrazzino mq. 21,28 con incidenza al 25% = mq 5,32 ca.

Totale S.N.R. **mq 5,32 ca.**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 106,71 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 5,32 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq 112,03 circa.**

Una volta conosciuta la superficie commerciale del bene, risultato decisamente indefettibile, è possibile procedere alla fase successiva del processo attinente alla indagine sui prezzi con determinazione del valore del bene stesso. Bisogna pervenire al prezzo base d'asta che non solo non deve disarmonizzare coi livelli concorrenziali ma deve essere attuale nel contesto di un mercato immobiliare in fase di ristagno.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

L'estimo, nato come tecnica di valutazione dei beni immobili ai fini fiscali, col tempo ha ampliato il suo campo di applicazione, sia per quanto attiene all'oggetto della valutazione, sia per lo scopo che la motiva. E' definibile, come accezione corrente, la disciplina che contribuisce validamente ad esprimere giudizi di valore per determinati scopi pratici. Con tale premessa si è voluto evidenziare che il processo estimativo, per i risultati il più possibile congrui a cui si vuole pervenire, dove s'impongono i requisiti della chiarezza e della trasparenza, deve essere condotto con serietà, massimo scrupolo, competenza e professionalità dal tecnico stimatore, che, a sua volta, è fortemente motivato e stimolato anche dal costante intento di produrre elaborati tecnici sempre migliori e possibilmente tali da meritare, col tempo, di essere giudicati autorevoli, assurgendo così a detta dignità, altamente gratificante.

I metodi sono diversi, e, com'è noto, ognuno col proprio *criterio*, che si svolge attraverso i relativi *procedimenti di stima* che possono diversificarsi. In un virtuale paniere l'estimatore fa confluire tutta una serie di dati acquisiti presso varie fonti a seconda del metodo/i seguito/i, restando pur sempre interessato (caso permettendo) alle quotazioni suggerite dalla banca dati O.M.I., di agevole consultazione, anche se, per determinati casi, tali segnalazioni rimangono solo a livello sinergico, comparativo e orientativo.

L'elaboranda stima, attiene ad un immobile le cui caratteristiche non ostano al ricorso sia al metodo di accertamento valutativo denominato "*metodo analitico di capitalizzazione del reddito*" come pure al metodo "*sintetico comparativo*" e lo scrivente C.T.U. per il presente lavoro ha fatto ricorso ad entrambi predetti sistemi, tanto per operare semplicemente *ad abundantiam*, e a livello di confronto, tenuto conto che anche il solo metodo comparativo diretto risulta più che valido a

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

indirizzare verso soddisfacenti risultati; infatti *il sintetico* viene anche definito “diretto” in quanto l’indagine è condotta direttamente soprattutto *in loco* evitando il ricorso a specifici elaborati analitici dove la matematica finanziaria non ne rimane estranea. Entrambi i metodi forniranno i rispettivi risultati che, a sua volta, mediati daranno il risultato finale come valore congruo da sottoporre.

a) Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

Orbita nel metodo di cui sopra, l’assunto secondo cui un ipotetico acquirente equilibrato non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale del reddito che il bene sarà in grado di produrre. Con tale metodo reddituale si determina il valore di un bene attraverso la definizione di un reddito e di un saggio di capitalizzazione, inteso come il prezzo d’uso di un’unità di risparmio trasformata in capitale, ma tale sistema valutativo non è esente da alea per il fatto che limitate variazioni del saggio di cui sopra, possono incidere pro o contro la determinazione del valore. E non sempre nel mercato immobiliare, soprattutto residenziale, la redditualità di un bene rappresenta il suo valore, tenuto conto che non sempre risulta agevole individuare un flusso di reddito continuativo e, quindi, una produttività garantita.

Tanto i valori unitari quanto il saggio di capitalizzazione, che incidono sul processo estimativo, scaturiscono da una indagine effettuata sia sul canone di affitto, quanto sulle specifiche di immobili aventi caratteristiche estrinseche come intrinseche paragonabili a quelle dell’immobile in corso di trattazione. Passano ad attento vaglio anche le specifiche caratteristiche, sia positive come negative, dell’immobile considerato in comparazione. Con tale sistema, (definito anche di comparazione indiretta, in quanto la comparazione viene effettuata nell’individuazione del saggio

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

medio di capitalizzazione, notoriamente influenzato da incrementi e decrementi) il più probabile valore da proporre per un immobile sottoposto a stima, si ricava dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato. A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

$$R_n = R_l - (Q + 12) \text{ dove:}$$

R_n indica il reddito netto annuo; (*Reddito Capitalizzabile*)

R_l indica il reddito lordo annuo totale;

Q indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione, imposte sui fabbricati, mancati redditi da imputare ad eventuali periodi di sfritto, che si possono quantificare nella generalità dei casi nella misura complessiva del 30% del canone annuo di affitto.

12 indica gli interessi al 4,5% quali mancati redditi sul capitale di anticipazione: $12 = 0,5 * (Q * 0,0045)$.

Il reddito annuo lordo totale risulta dalla somma delle rate mensili di affitto + gli interessi semplici delle rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento della prima rata, alla fine dell'anno.

Esso si ricava determinando direttamente il canone di affitto posticipato, cioè comprensivo degli interessi sulle singole rate al tasso commerciale del 4,5% come indicato dalla seguente espressione:

$$R_l = R * 12 + 0,0045 * 78/12 \text{ dove } R \text{ indica la rata mensile di affitto.}$$

Pertanto $V = R_n / s$, dove: V indica il valore dell'immobile che si ottiene dividendo il reddito netto annuo R_n per il saggio di capitalizzazione (0,040), indicato con la lettera s .

Per quanto attiene alla stima dell'immobile in trattazione, il compito per lo scrivente C.T.U. non è stato agevole, come si è avuto modo di evidenziare in precedenza,

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

perché il perdurare della pesante situazione economica, che supera anche i confini nazionali, ha inciso notevolmente sulla passata e ben nota vivacità degli scambi nel comparto immobiliare, oggi penalizzata con evidenti ripercussioni ricadenti anche e soprattutto sui parametri comparativi, pertanto significativamente lacunosi. L'immobile in corso di stima si trova ubicato in zona semicentrale, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del presente elaborato. Per il predetto manufatto, edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 così come ricavato dai documenti in atti, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 2° semestre dell'anno 2021 e per le abitazioni di tipo economico, del Comune di Catania indicano un canone mensile con un cancello di € 2,4 / 3,5, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,2 al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di mq 112,03 c.a., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	4,2
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		112,03
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€.	470,52
CANONE ANNUO		
Ca=	€	5.646,31
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	5.783,94
SPESE		
Q=	€	1.693,89
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI		
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€.	38,11
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	4.51,93
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€.	101.298,36

Tale valore di €. 101.298,36 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

b) Metodo sintetico comparativo

Mentre con il metodo valutativo precedente si opera su un giudizio di previsione riflettente i redditi futuri di un bene e relativi saggi, il metodo indicato a margine, tradizionale e di vasta applicazione, si articola nella formazione di una scala di prezzi noti di beni simili, nella individuazione dell'unità di misura per determinare il valore unitario e nella ricerca della trasparenza del mercato. Il suo *criterio pilota* si ravvisa nella comparazione diretta che si attiva attraverso i relativi *procedimenti*. Non resta esclusa la stima dei parametri con *procedimenti intuitivi*, ove possibile.

La stessa fattispecie indirizzerà sul *monoparametrico* o sul *pluriparametrico*.

Il sistema in argomento suggerisce, quindi, che il più probabile valore da proporre

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

per un immobile sotto stima, deve essere congruo al valore di mercato, soprattutto locale, di immobili simili, sensibili, a sua volta, a certe caratteristiche che attengono alle dimensioni, ubicazione, peculiarità tecnico-costruttive, rifiniture, stato di conservazione e di manutenzione, posizione e a norma sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso.

Dalla analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2021, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Catania, codice di Zona "C6" si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 700,00 a € 1.050,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € **1.050,00** al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo. Moltiplicando detto prezzo di € 1.050,00 per la superficie di mq **112,03** ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere di € 117.631,50.

mq	112,030
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 1.050,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 117.631,50

Mediando adesso i due valori ottenuti con l'ausilio dei due metodi, si ottiene il valore da proporre come congruo per l'intero immobile.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Si calcola € 101.298,36 + € 117.631,50 / 2 = € **109.464,96.**

In cifra tonda € **109.500,00**

5.20) In merito alla lettera t del mandato e precisamente:

“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”;

Il sottoscritto, stante i sopralluoghi, gli accertamenti, e le condizioni degli immobili, nonché lo stato dei luoghi, attenendosi a quanto da mandato nel punto in questione ha ritenuto opportuno abbassare il valore del totale dei cespiti pignorati nella misura del 15%. Pertanto il valore del compendio nel suo complesso è pari

ad € 93.075,00 in c.t. € **93.100,00**

5.21) In merito alla lettera u del mandato e precisamente:

“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”;

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U. dopo avere attentamente visionato l'immobile, in tutto il suo contesto, ha escluso qualsiasi ipotesi di procedere alla vendita dello stesso in lotti separati.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.22) In merito alla lettera v del mandato e precisamente:

*“alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;*

La presente relazione sarà corredata da idonea documentazione fotografica e dalla planimetria catastale.

5.23) In merito alla lettera w del mandato e precisamente:

*“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”;*

L'immobile esecutato di che trattasi, di proprietà per 1/1 del [REDACTED] [REDACTED] come già anticipato al precedente p.fo 5.21, non è divisibile in ogni caso per la sua consistenza e caratteristiche sue proprie.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

5.24) In merito alla lettera x del mandato e precisamente:

*“nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”.*

Per quanto già anticipato nei precedenti paragrafi, non si ravvisa alcuna possibilità di divisione in natura del cespite de quo, perché in caso contrario si vanificherebbe la valenza del concetto legale di “incomoda divisibilità”.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

6) CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e reperiti tutti i dati necessari, il C.T.U. si è dedicato alla stima degli stessi, e seguendo anche i canoni del metodo *analitico per capitalizzazione dei redditi* e del metodo *sintetico comparativo*, resta dell'avviso di essere pervenuto al "più probabile valore di mercato", considerato congruo, sotto indicato, relativo a:

Cespite A) di cui al Foglio 69, particella 20067, sub 6, categoria A/3, Classe 4, consistenza 7 vani, rendita cat. € 542,28 sito in Catania, Via Pecorai n ° 7, piano 1.

Valore € 109.500,00

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. G.E. Dott.ssa venera Fazio, alla quale rappresenta e consegna la presente consulenza, dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi eventuale dippiù a praticarsi.

Catania 14 Ottobre 2022

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale V. Veneto n° 7 Catania

