

C.T.U Esecuzione immobiliare, Procedura esecutiva: n ° 248/2020

STUDIO DI INGEGNERIA

(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127

Tel. 095/383176 – 347/9115081

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: IBLA S.r.l. contro

Sig. [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 248/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 22/09/2023 il G.E. Dott.ssa Venera Fazio ha nominato 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 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 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 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;

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

- m. 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;
- 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 sono occupati dal debitore o da terzi**, affidati 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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)**;
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la

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

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;

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**

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

garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una 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 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

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

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 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 ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (22/09/2023), 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 ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

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

3) Atto di Pignoramento immobiliare

Do Value S.p.A., già doBank S.p.A., giusto cambio di denominazione sociale del 25.06.2019, società di diritto italiano con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, capitale sociale euro 41.280.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Verona 00390840239, partita IVA 02659940239, in persona del Procuratore Avv. Irma Belinda Mandolfo, a ciò autorizzata giusta procura speciale rilasciata in Notaio Carlo Pennazzi Catalani in Velletri in data 27.12.2018 (rep. n. 72330 - racc. n. 25426), registrata in Velletri il 27.12.2018 al n.3661 serie I/T, **quale mandataria di Ibla S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) via V. Alfieri n. 1, avente codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Treviso-Belluno 04958940266, società a responsabilità limitata a socio unico, in forza di procura in Notar Giorgio Portegato di Pordenone, dell'1 febbraio 2019 rep. n. 300732, racc. n. 33284, registrata a Pordenone il 7.02.2019 al n. 2050 serie IT, elettivamente domiciliata in Catania, via Ronchi, 12 presso lo studio dell'avv. Valerio Scelfo del Foro di Catania (cod. fisc.: SCLVLR69M25C351B), che la rappresenta e difende, giusta mandato redatto in separato documento cartaceo allegato all'atto di precetto, il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni al numero di fax 095.7470043 o all'indirizzo pec: valerioscelfo@pec.ordineavvocaticatania.it,

- con contratto di cessione di crediti stipulato il 09.08.2018 Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per Azioni con sede in Ragusa, Viale Europa n.65 P. Iva 00026870881 nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi e per gli effetti della legge n. 130 del 30 aprile 1999, ha ceduto ad **IBLA S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) via V. Alfieri n, 1 avente codice fiscale e numero di iscrizione nel

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

registro delle imprese di Treviso-Belluno 04958940266, società a responsabilità limitata a socio unico, un pacchetto di crediti individuabili “in blocco”, tra cui la posizione debitoria di seguito descritta;

- della suddetta cessione è stato dato avviso mediante pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 16.08.2018, Parte Seconda, Foglio Inserzioni n. 95;

- IBLA S.r.l. ha conferito a **doBank s.p.a.**, ora **doValue S.p.A.** giusto cambio di denominazione sociale del 25.06.2019, come da delibera dell'assemblea dei soci in data 5/3/2019, verbale registrato in data 15/3/2019 notaio Salvatore Mariconda di Roma, rep. 14941 racc. 10098, con atto ai rogiti del Notaio Giorgio Pertegato in Pordenone del 01 febbraio 2019 (rep. n. 300732 — racc. n. 33284), registrato a Pordenone il 07.02.2019 al n. 2050 serie IT - procura speciale, anche stragiudiziale, per compiere tutti gli atti necessari o inerenti l'attività di amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie; dei crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali crediti, ovvero, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, rinunce, estinzione parziali o totali ed eleggere domicilio ai predetti fini per conto di essa mandante;

- che tra i crediti oggetto di cessione è compreso quello vantato dalla cedente Banca Agricola Popolare di Ragusa nei confronti del Sig. [REDACTED] - nato a [REDACTED] - derivante dal mutuo fondiario del 28/11/2011 rogato dal Notaio Dott. Michelangelo Caruso rep. n. 57961 racc. 13950, registrato il 29/11/2011 e spedito in forma esecutiva il 13/12/2011.

Tutto quanto sopra premesso, doValue S.p.A., nella qualità di mandataria di IBLA

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

S.r.l., come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, espone quanto segue,

PREMESSO

- che A) con atto del 28/11/2011, rogato dal Notaio Dott. Michelangelo Caruso, rep. n. 57961 e racc. n. 13950, registrato il 29/11/2011 e spedito in forma esecutiva il 13/12/2011, la Banca Agricola Popolare di Ragusa Succursale di Catania ha concesso al Sig. [REDACTED] - nato a [REDACTED] [REDACTED] e residente in [REDACTED] - ai sensi dell'art. 38 e seguenti del Decreto Legislativo 1/09/1993 n. 385 (Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia), un mutuo di Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00) contrassegnato dal n. 45 651 221755, da rimborsare in venticinque (25) anni mediante il pagamento di trecento rate mensili di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi a tasso variabile indicato nell'art.5, da pagarsi in via posticipata con scadenza dal 28/12/2011 e fino al 28/11/2036, ciascuna dell'importo unitario di euro 699,38 (seicentonovantanove/38);

- che a garanzia del puntuale pagamento del capitale mutuato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal predetto atto di mutuo, il Sig. [REDACTED] ha concesso alla Banca Agricola Popolare di Ragusa ipoteca per un montante di Euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00) pubblicata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 30/11/2011 ai nn. 58222 d'ordine e 8322 di particolare - sui seguenti immobili:

Unità immobiliari facenti parte dell'edificio per civile abitazione sito nel Comune di Catania, frazione San Giovanni Galermo, via Mizar n. 10 (ingresso pedonale) e n.8 (ingresso carrabile) e precisamente:

1) appartamento posto al primo piano della palazzina B, scala C, distinto con

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

l'interno 4 e composto da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e disimpegno, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania alla Sezione Urbana 002, foglio 1, particella 396 sub 24, Via Mizar n. 10, piano 1, interno 4, scala C, Z C. 2, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 582,31;

2) garage posto al piano sottostrada o cantinato, distinto con l'interno n. 10 e della consistenza catastale di mq 23, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania alla Sezione Urbana 002, foglio 1, particella 396 sub 54, via Mizar n. 8, piano 1/SS, interno 10, Z. C. 2, categoria C/6, classe 3, mq 23, R.C. Euro 104,53;

- che tale atto non è soggetto a notifica ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo 1/09/1993 n. 385;

- che B) con la sentenza distinta dal n. 1595/2018 resa il 9 aprile 2018, pubblicata l'11 aprile 2018 giugno 2009, munita di formula esecutiva l'1 agosto 2019 e notificata alla parte contestualmente a presente atto di precetto, il Tribunale di Catania, 4^a Sezione Civile — Dott. Giorgio Marino — ha rigettato l'opposizione a precetto promossa dal Sig. [REDACTED] e lo ha condannato al pagamento in favore dell'opposta delle spese processuali liquidate in complessivi euro 2.000,00, oltre spese generali, Iva e Cpa come per legge, nonché al pagamento della somma di 2.000,00 ai sensi dell'art. 96, comma 3, c.p.c..

- che la summenzionata sentenza, in forma esecutiva, è stata notificata al Sig. [REDACTED] in data 13 dicembre 2019;

- che essendo la parte mutuataria in mora – quanto al contratto di finanziamento fondiario indicato al punto A) - nel pagamento di ventitre (23) rate mensili scadute dal 28/10/2013 al 28/08/2015, oltre che nel pagamento del capitale residuo, essendo decaduta dal beneficio del termine, oltre accessori ed interessi convenzionali di mora a decorrere dalle singole scadenze per le rate scadute ed a far data dal

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

29/08/2015 per il debito residuo sino all'effettivo soddisfo, ai seguenti tassi: al tasso del 3,176% (2,476%+0,7000%) per la rata scaduta il 28/10/2013; al tasso del 3,173% per la rata scaduta il 28/11/2013, al tasso del 3,175% per la rata scaduta il 28/12/2013, al tasso del 3,173% per la rata scaduta il 28/01/2014, al tasso del 3,218% per la rata scaduta il 28/02/2014, al tasso del 3,241% per la rata scaduta il 28/03/2014, al tasso del 3,239% per la rata scaduta il 28/04/2014, al tasso del 3,253% per la rata scaduta il 28/05/2014, al tasso del 2,277% per la rata scaduta il 28/06/2014, al tasso del 3,278% per la rata scaduta il 28/07/2014, al tasso del 3,201% per la rata scaduta il 28/08/2014, al tasso del 3,155% per la rata scaduta il 28/09/2014, al tasso del 3,146% per la rata scaduta il 28/10/2014, al tasso del 3,055% per la rata scaduta il 28/11/2014, al tasso del 3,032% per le rate scadute il 28/12/2014 e il 28/01/2015 ed, al tasso del per la rata scaduta il 28/02/2015, al tasso del 3,015% per la rata scaduta il 28/03/2015, al tasso del 3,00% per la rata scaduta il 28/04/2015, al tasso del 2,979% per la rata scaduta il 28/05/2015, al tasso del 2,957% per la rata scaduta il 28/06/2015, al tasso del 2,94% per la rata scaduta il 28/07/2015, al tasso del 2,936% per la rata scaduta il 28/08/2015, e per il capitale residuo al tasso del 2,932% dal 29/08/2015 sino al soddisfo, e - quanto al titolo indicato al punto B) nel pagamento delle spese processuali liquidate in complessivi euro 2.000,00, oltre spese generali, Iva e Cpa come per legge, nonché della somma di €. 2.000,00 ai sensi dell'art, 96, comma 3, c.p.c., **doValue** nella qualità di mandataria di IBLA S.r.l., con atto di precetto, notificato in data 13 dicembre 2019, ha intimato al Sig. [REDACTED] di pagare nel termine massimo di dieci giorni dalla notifica, la complessiva somma di €. **139.516,17** (**centotrentanovemilacinquecentosedici/17**), oltre - con riferimento al titolo di cui al superiore punto A) - accessori ed interessi contrattuali di mora, da corrispondersi

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

per le rate dalle singole scadenze sino all'effettivo soddisfo ai seguenti tassi: al tasso del 3,176% (2,476%+0,7000%) per la rata scaduta il 28/10/2013; al tasso del 3,173% per la rata scaduta il 28/11/2013, al tasso del 3,175% per la rata scaduta il 28/12/2013, al tasso del 3,173% per la rata scaduta il 28/01/2014, al tasso del 3,218% per la rata scaduta il 28/02/2014, al tasso del 3,241% per la rata scaduta il 28/03/2014, al tasso del 3,239% per la rata scaduta il 28/04/2014, al tasso del 3,253% per la rata scaduta il 28/05/2014, al tasso del 2,277% per la rata scaduta il 28/06/2014, al tasso del 3,278% per la rata scaduta il 28/07/2014, al tasso del 3,201% per la rata scaduta il 28/08/2014, al tasso del 3,155% per la rata scaduta il 28/09/2014, al tasso del 3,146% per la rata scaduta il 28/10/2014, al tasso del 3,055% per la rata scaduta il 28/11/2014, al tasso del 3,032% per le rate scadute il 28/12/2014 e il 28/01/2015 ed, al tasso del per la rata scaduta il 28/02/2015, al tasso del 3,015% per la rata scaduta il 28/03/2015, al tasso del 3,00% per la rata scaduta il 28/04/2015, al tasso del 2,979% per la rata scaduta il 28/05/2015, al tasso del 2,957% per la rata scaduta il 28/06/2015, al tasso del 2,94% per la rata scaduta il 28/07/2015, al tasso del 2,936% per la rata scaduta il 28/08/2015, e per il capitale residuo al tasso del 2,932% dal 29/08/2015 sino al soddisfo, e – con riferimento al titolo di cui al superiore punto B) – oltre interessi legali dall'11 aprile 2018 sino al soddisfo, oltre le spese di notifica del presente atto, ed interessi legali successivi, da calcolarsi sulle altre voci sino all'effettivo soddisfo, nonché le ulteriori spese occorrente;

- che la detta intimazione di pagamento è rimasta senza effetto alcuno.

Quanto sopra premesso, agendo in virtù ed esecuzione dei superiori titoli, doValue S.p.A., nella qualità di mandataria di IBLA S.r.l., a mezzo del suo procuratore

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

DICHIARA

che a norma dell'art. 555 c.p.c. intende sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili in piena proprietà del Sig. ██████████ facenti parte dell'edificio per civile abitazione sito nel Comune di Catania, frazione San Giovanni Galermo, via Mizar n. 10 (ingresso pedonale) e n. 8 (ingresso carrabile) e precisamente:

- 1) appartamento posto al primo piano della palazzina B, scala C, distinto con l'interno 4 e composto da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e disimpegno, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania alla Sezione Urbana 002, foglio 1, particella 396 sub 24, Via Mizar n. 10, piano 1, interno 4, scala C, Z. C. 2 categoria A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 582,31;
- 2) garage posto al piano sottostrada o cantinato, distinto con l'interno n. 10 e della consistenza catastale di mq 23, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania alla Sezione Urbana 002, foglio 1, particella 396 sub 54, via Mizar n, 8, piano 1/SS, interno 10, Z. C. 2, categoria C/6, classe 3, mq 23, R.C Euro 104,53.

I sopra descritti immobili vengono sottoposti a pignoramento con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso.

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

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopraluogo del 09/10/2023

“Oggi alla data del 9 ottobre 2023 alle ore 10:30, dopo giusto avviso a mezzo A/R questo C.T.U., ha convocato le parti in Catania Via Mizar n ° 10 S.G. Galermo per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte esecutante nessuno, per parte esecutata è presente il Sig. [REDACTED] n.q. di padre dell'esecutato il quale ha concesso libero accesso al sottoscritto per verificare tutti gli accertamenti del caso.

Questo C.T.U. giunto presso i luoghi ne ha preso visione sia degli ambienti interni ed esterni dell'immobile, nonché del garage ubicato al piano S1, scattate fotografie, rilevate misurazioni e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il sottoscritto rileva che ancora in data odierna (data di inizio operazioni peritali) non ha ricevuto alcuna anticipazione per come disposto dal Sig. Giudice in ordinanza e nella misura di € 500,00 oltre IVA e Cassa.

Si chiude il presente verbale alle ore 12:00 presso i luoghi oggetto di stima”.

Dott. Ing. M. Rita Torrini 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**”;*

I beni pignorati, consistenti in un **appartamento e un garage**, come appresso indicati rispettivamente con le lettere **A) e B)** tenendo presente che, in data 27/03/2015 la part.Illa 396 è stata soppressa originando la part.Illa 2059, si identificano come di seguito riportato:

A) APPARTAMENTO in Catania, (CT) Sez. Urb. 2 così distinto al N.C.E.U.

Foglio 1, particella 396 (oggi 2059), sub 24, categoria A/2, Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita cat. € 582,31 sito in Catania, Via Mizar 10, Scala C, int. 4, piano 1.

Accessorio all’appartamento insiste un posto auto all’aperto di mq. 10 ubicato nell’area adibita a parcheggio contrassegnato con il N. 20.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L’immobile oggetto di stima confina a nord, a sud e ad ovest con area su spazi condominiali, a est con vano scala ed altro appartamento.

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,

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

risultato trattarsi di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ubicato in Catania, fraz San Giovanni Galermo, via Mizar n ° 10.

Il suddetto immobile trovansi all'interno di un grande condominio e precisamente scala C piano 1° int. 4. Questo condominio consta di n. 2 cancelli di cui uno pedonale contraddistinto con il civico 10 e uno carrabile contraddistinto con il civico 8. Superati i due cancelli e raggiunta la palazzina C, l'immobile si trova in una palazzina priva di ascensore, pertanto raggiungibile solo a mezzo scale. A questo punto raggiunto il piano primo trovansi sul lato sinistro con spalle alle scale una porta del tipo blindato; superata la porta d'ingresso ci si immette in un'unica zona living finestrata, a seguire trovansi un corridoio collegante con il resto dell'immobile e precisamente: la prima stanza sul lato sinistro del suddetto corridoio è un primo wc finestrato con vasca, a seguire sempre sul lato sinistro trovansi una stanza letto balconata corrispondente precedentemente con il vano cucina come da planimetria allegata, a seguire di fronte al corridoio trovansi un secondo locale wc finestrato con doccia; sul lato destro del corridoio sempre con spalle all'ingresso e in senso orario, trovansi il locale cucina (precedentemente stanza letto) che si affaccia in due zone verandate che a detta del proprietario risultano una veranda sanata e l'altra invece non ancora sanata, a seguire sempre sul lato destro del corridoio con spalle all'ingresso trovansi una ulteriore stanza letto finestrata.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, come già descritti, sono del tipo tamburato, si accostano al colore noce mansonia e sono in ottimo stato di conservazione come, del resto, tutto lo stato dell'appartamento, rifinito in maniera dignitosa.

L'appartamento, non assistito da riscaldamento con termosifoni bensì da

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

climatizzatori, presenta rivestimenti pavimentali di piastrelle con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrellate del bagno che risulta scontatamente assistito da tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono costituiti di infissi vetrati e oscuranti del tipo avvolgibili. Gli impianti delle utenze sono funzionanti e non è stata riscontrata la presenza di certificati attestanti l'adeguamento alla vigente normativa.

B) GARAGE in Catania (CT) Sez. Urb. 2 così distinto nel N.C.E.U.:

Foglio 1, particella 396 (oggi 2059), sub 54, categoria C/6, Classe 3, consistenza 23 mq., rendita cat. € 104,53 sito in Catania, Via Mizar 8, int. 10, piano S1.

CONFINI DEL PREDETTO CESPITE:

L'immobile oggetto di stima confina, a nord ed est con corsia di manovra, a sud e ovest con ulteriori garages.

Al predetto garage si può accedere sia dal cancello esterno sulla Via Mizar e sia tramite una scala pedonale in cemento dal piano terra.

L'immobile trovasi nel sottointerrato della palazzina C, risulta assistito da normale saracinesca basculante e le manovre di accesso ed uscita attinenti allo stesso si appalesano alquanto agevoli. In sede di visita peritale, alla misurazione dello stesso, è stata riscontrata una consistenza di mq. 28,67 ca. L'ambiente risulta ben conservato e assistito da impianto elettrico oltre che con presenza di soppalco.

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

“verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella

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

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 pignoramento, che ha colpito i beni di proprietà del sig. [REDACTED]

Dal certificato notarile del 01/06/2020 a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, agli atti, si ricava che i beni di che trattasi, come già prima identificati, sono stati sottoposti a *pignoramento immobiliare* dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 05/03/2020, repertorio 1796, trascritto il 14/05/2020 ai nn. 19300/10720, a favore di IBLA S.R.L., Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04958940266 sui seguenti immobili:

- proprietà 1/1 su abitazione di tipo civile in CATANIA (CT) **sezione urbana 2 Foglio 1 Particella 396 Subalterno 24** Natura A2 - consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA MIZAR N. civico 10 Scala C interno 4 Piano I
- proprietà 1/1 su autorimessa in CATANIA (CT) **Sezione urbana 2 Foglio 1 Particella 396 Subalterno 54** Natura C6 Consistenza 23 metri quadri indirizzo VIA MIZAR N. civico 8 interno 10

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

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

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 gli immobili pignorati risultano essere di proprietà intera del sig. Giglio Giuseppe.

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

“accerti l'esatta provenienza del/i beni/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:**

PREMESSO CHE:

- GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO STATI SOPPRESSI IN DATA 18/10/2016 ED HANNO ORIGINATO RISPETTIVAMENTE GLI IMMOBILI SEZ. URBANA 2 FG. 1 P.LLE 2059/24 E 2059/54;

TUTTO CIO' PREMESSO:

- All'esecutato [REDACTED] per 1/1 in separazione dei beni gli immobili sono pervenuti:

- in parte p.lla 396/24 per acquisto fattore con atto del 28/11/2011 repertorio

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

57959/13948 Notaio CARUSO MICHELANGELO Sede MISTERBIANCO (CT)
trascritto il 30/11/2011 nn. 58220/42370 da potere di [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

nel quadro d si precisa: COSTITUISCE ACCESSORIO DELL' APPARTAMENTO
OGGETTO DEL PRESENTE ATTO IL POSTO AUTO ALL' APERTO,
UBICATO NELL' AREA A PARCHEGGIO, POSTO AUTO
CONTRASSEGNA TO IN LOCO CON IL N. 20, DI CIRCA METRI QUADRATI
DIECI (MQ.10) E CONFINANTE: A NORD CON POSTO AUTO DI
PROPRIETA' F I C H E R A, AD EST CON PROPRIETA' DI TERZI, A
SUD CON POSTO AUTO n. 21, AD OVEST CON CORSIA DI MANOVRA
CONDOMINIALE.

Ai suddetti [REDACTED] coniugi in
comunione dei beni l' immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del
15/05/1984 notaio Giorgio Licciardello di Bronte trascritto il 23/05/1984 nn.
21600/17722 da potere di [REDACTED]

- in parte p.11a 396/54 per acquisto fattore con atto del 28/11/2011 repertorio
57960/13949 Notaio CARUSO MICHELANGELO Sede MISTERBIANCO
trascritto il 30/11/2011 nn. 58221/42371 da potere di [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

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

Ai suddetti [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (all'epoca dell'acquisto tutti di stato libero) in ragione di 1/3 ciascuno l'immobile era pervenuto per acquisto fattore con atto del 12/12/1988 notaio Giorgio Licciardello di Catania trascritto il 04/01/1989 nn. 405/327 da potere di [REDACTED].

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 risultano alla data della sopra indicata trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE nn. 58222/8322 del 30/11/2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/11/2011 repertorio 57961/13950 Notaio CARUSO MICHELANGELO Sede MISTERBIANCO (CT)

A FAVORE di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA'

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

COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede
RAGUSA (RG) Codice fiscale 00026870881 Domicilio ipotecario eletto
RAGUSA (RG) - VIALE EUROPA 65

Contro [REDACTED] a [REDACTED] Codice
fiscale [REDACTED]

Capitale euro 135.000,00 Totale € 202.500,00 Durata 25 anni

TRASCRIZIONE nn. 19300/10720 del 14/05/2020 verbale pignoramento
immobili del 05/03/2020 repertorio 1796 emesso da TRIBUNALE DI CATANIA
A FAVORE di IBLA S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale
04958940266

Contro [REDACTED]
fiscale [REDACTED]

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 Torrissi 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 del/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 tale immobile ricade in zona suburbana/S.G.Galermo servita da servizi pubblici e parcheggi con codice di zona “E7”.

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”;*

Nell’atto di compravendita a rogito del notaio Caruso Michelangelo del 28/11/2011 si legge che gli immobili oggetto di stima individuati in catasto come sopra riportato al

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

punto 5.1, fanno parte di un edificio realizzato in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Catania in data 29 luglio 1981, provvedimento N. 326 volturata alla società costruttrice con provvedimento N. 497 del 30 ottobre 1981

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 in sanatoria non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono edilizio.

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^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*

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

anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi”;

In sede di sopralluogo peritale, nell'appartamento pignorato al sig. [REDACTED] risultava presente una veranda per la quale non è stata presentata alcuna domanda amministrativa agli uffici competenti comunali, pertanto si fa presente che i costi per ottenerne l'autorizzazione vengono stimati intorno ad € 1.000,00 trattandosi di lavori ultimati.

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 stata descritta la presenza di una veranda non autorizzata unitamente ai costi per la sua regolarizzazione.

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 gli immobili in questione non esistono né formalità, né vincoli ma solamente oneri condominiali alla data del 15/11/2023 non

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

evasi nella misura di € 446,41 come da sollecito dell'amministratore pro tempore del condominio (Pivetti Roccella s.r.l.s.) che si allega alla presente relazione.

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 ma solo oneri 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”;

Al presente quesito il sottoscritto ha già fornito le risultanze in merito al punto 5.3).

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, per i beni pignorati il sottoscritto ha già fornito le risultanze in merito al punto 5.13).

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

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 sopraluogo presso gli immobili del sig. [REDACTED] gli stessi risultavano nella disponibilità dello stesso esecutato.

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

“elenchi ed individui 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

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

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 in merito al punto 5.1) ed a completamento viene sotto determinata la superficie commerciale:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

ingresso-salone living	mq	23,16 ca.
corridoio	mq	4,39 ca.
wc con vasca	mq	6,00 ca.
stanza letto 1	mq	11,50 ca.
wc con doccia	mq	4,20 ca.
cucina	mq	14,80 ca.
stanza letto 2	mq	16,60 ca.
Totale	mq	80,65 ca.

b) Superfici con destinazione S.N.R. (superfici non residenziali)

Balconi mq. 15,80 con incidenza al 25 % = mq. 3,95 ca.

Totale S.N.R. mq. 3,95 ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 80,65 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 3,95 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 84,60 circa.**

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 di ciascun 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:

VALUTAZIONE IMMOBILE

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

Orbita nel metodo di cui sopra, l'assunto secondo cui un ipotetico acquirente

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

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 *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:

$R_n = R_l - (Q + 12)$ 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,

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

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:

$R1= R* 12 + 0,0045*78/12$ dove R indica la rata mensile di affitto.

Pertanto $V= Rn/s$, dove: V indica il valore dell'immobile che si ottiene dividendo il reddito netto annuo Rn 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, 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 nella zona suburbana/S.G.Galermo del Comune di Catania, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi.

Per il predetto manufatto, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti

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

dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 1° semestre dell'anno 2023 e per abitazioni civili di tipo A/2, del Comune di Catania indicano un canone mensile con un cancello di € 2,9 / 4,3, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,5 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 84,60 ca., 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:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 4,5
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	84,60
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 380,70
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 4.568,40
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 4.679,75
SPESE	
Q=	€ 1.370,52
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 30,83
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 3.278,39
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 81.959,95

Tale valore di € 81.959,95 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

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

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*.

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

Dall'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 1° semestre dell'anno 2023, a seguito di mirate indagini per abitazioni civili di tipo A/2, del Comune di Catania si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 800,00 a € 1.200,00 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 € **1.100,00** al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto che il settore immobiliare, al presente, rimane in una fase di

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

stallo, da imputare alla crisi “del mattone”. Moltiplicando detto prezzo di € **1.100,00** per la superficie di mq. **84,60** ca. dell’immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 93.060,00 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	84,600
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 1.100,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 93.060,00

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

Si calcola $€ 81.959,95 + 93.060,00 : 2 = € 87.509,97$.

In cifra **tonda** € **87.500,00**

Al valore dell’immobile va sottratto l’importo di € 1.000,00 per spese da sostenere per adeguamento della veranda non autorizzata pertanto = **€ 86.500,00**

Valore del posto auto di mq. 10 annesso all’appartamento a corpo **€ 9.300,00**

Valutazione cespite B) (GARAGE)

Anche per il garage, come per l’appartamento, per la sua stima si farà ricorso al metodo analitico per capitalizzazione del reddito e al metodo sintetico comparativo.

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 1° semestre anno 2023, il canone di affitto mensile nel Comune di Catania oscilla da € 3,2 a € 4,4. Da accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto che detto locale vanta condizioni positive fornite sia dalla zona di allocazione, sia dalla sua funzionalità in tema di manovre, sia

pure per il suo stato di conservazione, per lo stesso, quindi, si ritiene come congruo un canone mensile di € 4,4 applicabile su una superficie accertata in fase di sopralluogo di mq. 28,67 ca..

Pertanto si procede a calcolare.

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	4,4
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		28,67
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	126,14
CANONE ANNUO		
Ca=	€	1.513,77
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	1.550,67
SPESE		
Q=	€	454,13
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	10,21
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	1.086,32
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	27.158,08

Il valore ricavato di € 27.158,08 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 1° semestre 2023.

Il valore di mercato dei garage, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 800,00 a € 1.100,00 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 € 1.000,00 al mq.,

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

valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 1.000,00 mq per la superficie di mq. 28,67 ca del garage, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 28.670,00.

mq	28,670
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 1.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 28.670,00

Sommando adesso i risultati dei due metodi e dividendo per 2 si ottiene **il valore del garage** da proporre:

$€ 27.158,08 + € 28.670,00 / 2 = € 27.914,04$. In cifra tonda

€ 27.900,00

Valore complessivo dei beni pignorati:

€ 86.500,00 + 9.300,00 + € 27.900,00 = € 123.700,00

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”;

Per l'immobile, tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente il suddetto valore del 15 % e

quindi il totale è pari ad **€ 73.525,00**. In cifra tonda **€ 73.500,00**

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

Altresì per il posto auto all'aperto ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente il suddetto valore del 15 % e quindi il totale è pari ad **€ 7.905,00**. In cifra tonda

€ 7.900,00

Altresì per il garage, in detto quesito e nella sua complessità in riferimento alla riduzione al prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi di bene venduto il sottoscritto conviene a quanto segue:

Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad **€ 23.715,00**. In cifra tonda

€ 23.700,00

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”;*

Stante la tipologia dei beni immobili stimati, il C.T.U. ritiene necessario procedere alla vendita in unico lotto in quanto, diversamente, l'appartamento del Sig. Giglio Giuseppe resterebbe depauperato della non comune utilità del proprio garage, mentre sarà possibile la vendita del solo posto auto all'aperto.

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

*“alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale*

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

secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati";

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica sia interna che esterna dei luoghi di causa ed è stata acquisita la planimetria catastale dei fabbricati.

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";*

Nel caso in questione i beni immobili oggetto di perizia non sono indivisi e sono stati pignorati per intero.

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non

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

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'apportionamento 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.

Nel caso in questione non ci si trova nelle condizioni di suddivisione di quote.

7) 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): Appartamento: Foglio 1, particella 396 (oggi 2059), sub 24, categoria A/2, Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita cat. € 582,31 sito in Catania, Via Mizar 10, Scala C, int. 4, piano 1.

Valore € 86.500,00

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

Posto auto all'aperto di mq. 10 annesso all'appartamento a corpo

Valore € 9.300,00

CESPITE B): Garage: Foglio 1, particella 396 (oggi 2059), sub 54, categoria C/6, Classe 3, consistenza 23 mq., rendita cat. € 104,53 sito in Catania, Via Mizar 8, int. 10, piano S1.

Valore € 27.900,00

Totale valore dei Cespiti A + B + posto auto

€ 123.700,00

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 dappiù a praticarsi.

Catania 20 novembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dot. Ing. M. Rita Torrisi Vide. V. Veneto n° 7 Catania

