

Dott. Ing. Venero Torrisi
Viale Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127
095/0932597 - 347/3384950
ingtorrisi@tiscali.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile – esecuzione immobiliare

Procedimento promosso da: [REDACTED] contro
Sig.ra [REDACTED]
R.G.E. n ° 208/2018

- **GIUDICE DI ESECUZIONE: DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI**
- **CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: DOTT. ING. VENERO TORRISI**
- **PROSSIMA UDIENZA: 6 MAGGIO 2022**

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. **RELAZIONE TECNICA**
2. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
3. **VERBALE DI SOPRALUOGO E CORRISPONDENZA CON LE PARTI**
4. **VISURA E MAPPA CATASTALE**
5. **PLANIMETRIA CATASTALE**
6. **DOCUMENTI ACQUISITI DAGLI UFFICI TECNICI DI PERTINENZA**
7. **SPECIFICA DELLE INDENNITA' TECNICHE E DELLE SPESE**

CATANIA 11 GENNAIO 2022

**Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Dott. Ing. Venero Torrisi)**

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Venero Torrissi

Viale Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127

Tel. 095/0932597 – 347/3384950

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: [REDACTED] o contro

Sig.ra [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 208/2018

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Dott. Ing. Venero Torrissi

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Dott. Ing. Venero Torrissi Via Firenze n ° 29 Catania

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con ordinanza del 16/11/2021 il G.E., Dott.ssa Floriana Gallucci nominava il sottoscritto Dott. Ing. Venero 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà 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 tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera*

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (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

Dott. Ing. Venero Torrini Via Firenze n ° 29 Catania

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

- j. 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[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/1, 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

Dott. Ing. Venere Torrisi Via Firenze n ° 29 Catania

- proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- 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** 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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.**).
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessori 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 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);

Dott. Ing. Venero Torrini Via Firenze n° 29 Catania

- 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 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 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

Dott. Ing. Venero Torrini Via Firenze n ° 29 Catania

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..

2) Termine assegnato

Il Sig. Giudice di Esecuzione ha conferito all'esperto mandato come da ordinanza già in atti depositata in data 12.2.2020 assegnando termine di giorni 120 per il deposito della relazione di stima.

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

3) Atto di Pignoramento immobiliare

[REDACTED], con sede legale in Roma, Piazza SS Apostoli n. 73, codice fiscale e PARTITA IVA [REDACTED] capitale sociale € 1.180.000,00 interamente versato, in persona del Dott. [REDACTED] Amministratore Delegato, rappresentata e difesa, giusta procura generale alle liti mandataria 21.07.2016 autenticata dal Notaio Mariateresa Antonucci, Rep. 231947, dall'Avv. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), con studio in Terni, Via E. Barbarasa n. 23, quale mandataria – giusta procura per atto Notaio Francesco Favilli, Repertorio n. 12882 – Raccolta n. 6629, registrata in data 4.10.2016 al n. 5696, serie 1T – della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, piazza Salimbeni n. 3, capitale sociale di Euro 9.001.756.820,70, Codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Siena 00884060526 – aderente al Fondo interbancario di Tutela dei Depositi – Capogruppo del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, iscritta all'Albo presso la Banca d'Italia al n. 5274. Ai fini delle notifiche, degli avvisi e delle comunicazioni di rito, si dichiara che gli stessi dovranno essere effettuati presso la casella di posta elettronica certificata pec: pierluigi.boscia@ordineavvocatiterni.it e che, sempre a tali fini, il numero di fax è il seguente 0744 404806

PREMESSO

- che con atto di precetto notificato il 09.11.2017, in forza di contratto di mutuo di credito fondiario a tasso indicizzato a rogito Notaio Dott. Giorgio Licciardello in Catania del 12.01.2007, l'istante ha intimato a [REDACTED] ed a [REDACTED]

[REDACTED] di pagare, nel termine perentorio di 10 gg. Dalla notifica del precetto medesimo, la

somma di € 60.335,76, oltre interessi a partire dalla data di decadenza del beneficio del termine, oltre C.A.P. 4% ed I.V.A. 22% sui diritti e sugli onorari come per legge, ed ulteriori oneri come per legge (R.A.), oltre spese e diritti dipendenti dal medesimo atto di precetto e da quelli successivi occorrendi;

- che l'atto di precetto è rimasto infruttuoso.

Tanto premesso l'istante

DICHIARA

che intende sottoporre a pignoramento a garanzia del suo credito di € 60.335,76 di cui all'atto di precetto oltre agli interessi di mora, a norma di legge e di contratto, nonché spese, competenze ed onorari successivi occorrendi, il bene qui di seguito trascritto con ogni frutto accessorio e pertinenza nei limiti dei diritti reali spettanti ai debitori:

██████████, nato a Catania (CT) il ██████████, C.F.: ██████████
██████████ residente a Catania (CT), Corso dei Mille n. 11,
██████████ a Catania (CT) il ██████████.C.F.: ██████████
██████████ residente a Catania (CT), Corso dei Mille n. 11,

piena proprietà per i diritti pari ad 1/2 ciascuno, e dunque insieme per l'intero, del seguente bene immobile:

- appartamento sito in Catania (CT), Corso dei Mille n. 11, censito al Catasto dei Fabbricati di Catania, foglio 28, particella 998, subalterno 8, categoria A/3, consistenza 4 vani.

Ho avvertito altresì i debitori che, a norma dell'art. 615 secondo comma terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che né stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti o che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla

Dott. Ing. Venero Tonisi Via Firenze n° 29 Catania

tempestivamente per fatto a lui non imputabile.

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopralluogo del 03/12/2021

“Oggi 03 dicembre 2021 alle ore 11,30 presso i luoghi causa è presente il sottoscritto C.T.U. accompagnato dal proprio collaboratore ausiliario per le misurazioni dell’immobile e rilievi, è presente altresì il Custode Giudiziario Avv. Santo Militello il quale consente l’accesso; vengono eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli ambienti esterni ed interni, degli impianti presenti elettrico, idraulico e idrico.

L’immobile è abitato. L’amministratore dello stabile verrà comunicato quanto prima al C.T.U.. La signora [REDACTED] presente al sopralluogo dichiara di non avere pendenze nei riguardi del Condominio ed è in regola con il pagamento delle rate condominiali.

Eseguito il sopralluogo tecnico viene chiuso il presente verbale”.

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

5.1) In merito alla lettera a del mandato sopra già citato 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”;

Si tratta di n ° 1 bene pignorato e precisamente classificato in appartamento identificato come di seguito riportato:

Immobile in Catania (Ct) così come distinti al N.C.E.U. e precisamente:

Appartamento: Foglio 28, particella 2297 (ex part. 998), sub 8, categoria A/3, Classe 4, vani 4, rendita cat. € 309,87 sito in Catania, Corso dei Mille n ° 11, piano 1.

CONFINE DEL PREDETTO IMMOBILE:

A nord con vano scala e con appartamento di proprietà di terzi, ad ovest con Via Aurora, a sud con spazio libero, ad est con 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.

L'appartamento, pignorato, è ubicato al piano primo e viene raggiunto a mezzo di un portone condominiale e successive scale conducenti ai piani superiori ed al piano primo è ubicato l'immobile oggetto di stima. Superata la porta d'ingresso si accede ad un corridoio dal quale alla sua sinistra si accede al locale cucina balconato; in fondo al

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n ° 29 Catania

corridoio trovansi una piccola stanzetta finestrata mentre sul lato sinistro del corridoio successivo all'ingresso trovansi altro corridoio conducente alle altre stanze. Alla destra di quest'ultimo corridoio trovansi il locale bagno con presenza di finestra mentre adiacente a questo trovansi la stanza letto finestrata.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, come già descritti, sono del tipo in legno tamburato e sono in ottimo stato di conservazione come, del resto, tutto lo stato dell'appartamento, rifinito in maniera dignitosa. L'appartamento presenta nelle varie stanze rivestimenti pavimentali in gres porcellanato con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrelate del bagno che risultano scontatamente assistiti dai tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono degli infissi vetrati mentre gli oscuranti sono di tipo avvolgibile. L'immobile è corredato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico e tutti del tipo "sottotraccia". L'appartamento non è dotato di riscaldamento e per gli impianti delle utenze non è stata riscontrata la presenza di alcuna certificazione elettrica ed energetica (A.P.E.), attestanti il loro adeguamento alla vigente normativa.

5.2) In merito alla lettera b del mandato sopra già citato 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. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

pignoramento, che ha colpito il bene di proprietà della Sig.ra [REDACTED] del Sig.

5.3) In merito alla lettera c del mandato sopra già citato 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”;

L’immobile pignorato alla Sig.ra [REDACTED] risulta essere di proprietà degli stessi per 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni.

5.4) In merito alla lettera d del mandato sopra già citato 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 Certificazione Notarile a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), del 18 aprile 2018 anteriormente al ventennio, l’unità

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

immobiliare risulta pervenuta agli esecutati, sopra generalizzati, per acquisto fattone con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Licciardello Giorgio di Catania in data 12 gennaio 2007, rep. n. 65094/20423 trascritto in data 16 gennaio 2007 ai nn.

3838/2649, da potere delle signore [redacted] nata a [redacted] Val di Catania (CT) il [redacted] nata a Militello in Val di Catania (CT) il [redacted] nata a Militello in Val di Catania (CT) il [redacted] nato a Militello in Val di Catania (CT) il [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno.

Ai predetti danti causa, signori [redacted] detto immobile era pervenuto, in parte per successione al padre signor [redacted] nato a [redacted]

in Val di Catania (CT) il [redacted] apertasi il 06.12.2005, denuncia 30 volume 269, presentata all'Ufficio Registro di Catania il 30.12.2005 e trascritta il 10.04.2007 ai nn. 25811/14469, ed in parte per successione alla madre signora [redacted], apertasi il 18.03.1989, denuncia n. 2571 volume 21 del 10.07.1989, che a tutto il 06.04.2018, non risulta ancora trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania.

Ai danti causa, signori [redacted] e [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile, era pervenuto, giusta atto di compravendita del 29.04.1987 in notar Fabrizio Grassi di Trecastagni rep. 51417, trascritto il 05.05.1987 ai nn. 16913/13193, da potere dei signori [redacted] [redacted] nata a Catania il 25 luglio 1926.

Le trascrizioni di accettazione tacita di eredità, relativamente alle successioni dei defunti [redacted], sono state pubblicate in data 16.01.2007 ai nn. 3838/2649, sopra menzionato.

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

5.5) In merito alla lettera e del mandato sopra già citato 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 sopra già citato 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”;

Nella certificazione notarile del Dott. Maurizio Lunetta, viene riportato:

- 1. VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILI** trascritto il 05.04.2018 ai nn. 13397/10061, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Catania il 15.02.2018 rep. n. 1074, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA s.p.a. con sede Siena – codice fiscale 00884060526 – e contro i signori [redacted] nato a Catania il [redacted] nata a Catania il [redacted]
- 2. IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 16.01.2007 ai nn. 3839/659, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 12.01.2007 in notar Licciardello Giorgio di

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

Catania rep. n. 65095/20424, a favore della BANCA ANTONVENETA spa con sede in Padova – codice fiscale 02691680280 e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per un montante ipotecario di € 128.000,00 una sorte di € 64.000,00 ed una durata di anni 20, l'immobile è identificato catastalmente con l'originaria particella 998 sub 8.

5.7) In merito alla lettera g del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B) e C):

“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”;

È stata accertata la piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali come già specificato al punto 5.3.

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

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

A seguito di accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che l'immobile della Sig.ra [REDACTED] nel P.R.G. del Comune di Catania ricadono in zona periferica con codice di zona "D3".

5.9) In merito alla lettera i del mandato sopra già citato 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 si rileva che per il cespite oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, che dal Contratto di Compravendita del 29/04/1987 rogato dal dott. Fabrizio Grassi, Notaio in Trecastagni, risulta essere stato costruito ed ultimato in data antecedente al 01/09/1967 in conformità agli strumenti urbanistici allora vigenti e che successivamente a tale data, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, non sono stati apportati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di Autorizzazioni Amministrative.

In sede di sopralluogo peritale questo C.T.U. non ha rilevato alcuna esistenza di difformità tra lo stato dei luoghi così come accertato e il grafico della planimetria

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n ° 29 Catania

dell'appartamento visitato.

5.10) In merito alla lettera J del mandato sopra già citato 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 a seguito di domanda di condono edilizio, non risultano allo scrivente C.T.U. nessun dato da evidenziare.

5.11) In merito alla lettera k del mandato sopra già citato 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 anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi”;*

Dott. Ing. Venero Tonnisi Via Firenze n ° 29 Catania

In sede di sopralluogo peritale, l'immobile pignorato agli esecutati, non risultava colpito da abusi edilizi 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 sia abusivo, quindi nessun onere economico risulta in essere.

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 come confermato a verbale nella dichiarazione della Sig.ra [REDACTED] alla presenza del custode giudiziario [REDACTED].

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

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”;

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, i beni pignorati sono soggetti a comuni spese

Dott. Ing. Venero Torrini Via Firenze n° 29 Catania

condominiali quali la pulizia delle scale e la manutenzione dell'ascensore, ma come già specificato e confermato dall'Amministratore del Condominio 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 dei signori [REDACTED], lo stesso risultava abitato dagli stessi proprietari.

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n ° 29 Catania

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

a) Superfici con destinazione S.U.A.

corridoio ingresso	mq	6,10 ca.
cucina	mq	17,65 ca.
stanzetta	mq	9,90 ca.
corridoio 2°	mq	4,30 ca.
stanza letto	mq	18,25 ca.
locale bagno	mq	5,10 ca.
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq</u>	<u>61,30 ca.</u>

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

Balcone lato cucina mq. 9,80 con incidenza al 25 % = **mq 2,45 ca.**

Le tabelle di adeguamento (UNI 10750/05) prevedono la riduzione di superficie al 25% per balconi e lastrici solari.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 61,30 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

totale di mq 2,45 circa, si perviene alla superficie commerciale dell'intero estimando immobile pari al totale di mq 63,75 circa.

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 similari al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari 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

Dott. Ing. Venero Tonisi Via Firenze n ° 29 Catania

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 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:

Dott. Ing. Venero Torrini Via Firenze n ° 29 Catania

VALUTAZIONE APPARTAMENTO

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 *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:

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

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

$R_l = R * 12 + 0,0045 * 78/12$ dove R 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, 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.

Dott. Ing. Venero Torrini Via Firenze n° 29 Catania

L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona semicentrale del Comune di Catania, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del presente elaborato.

Per il predetto manufatto, 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 1° semestre dell'anno 2021 e per le abitazioni di tipo economico A/3, del Comune di Catania indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,5 / 3,7, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 3,8 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 63,75 ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 3,8
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	63,75
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 242,25
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 2.907,00
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 2.977,85
SPESE	
Q=	€ 872,10
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 19,62
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 2.086,13
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 52.153,39

corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

Tale valore di €. 52.153,39 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*.

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,

Dott. Ing. Venero Torrini Via Firenze n ° 29 Catania

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 2021, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo economico, ubicate nel Comune di Catania, si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 750,00 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 € 900,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto che il settore immobiliare, al presente, rimane in una fase di stallo, da imputare alla crisi "del mattone". Moltiplicando detto prezzo di €

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	63,750
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 900,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 57.375,00

900,00 per la superficie di mq. 63,75 ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 57.375,00 come confermato da prospetto:

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 € 52.153,39 + 57.375,00 : 2 = € 54.764,19

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania

In cifra tonda € 54.800,00

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”;

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 € 46.580,00. In cifra tonda

€ 46.600,00

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 del bene immobile stimato, il C.T.U. ritiene utile procedere alla vendita in unico lotto.

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

Dott. Ing. Venero Torrini Via Firenze n ° 29 Catania

“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”;

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica sia interna che esterna dei luoghi di causa e sono state acquisite le planimetrie catastali 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 il bene immobile oggetto di perizia non è indiviso ed è stato pignorato 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

Dott. Ing. Venero Tonisi Via Firenze n ° 29 Catania

del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero 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 dell'immobile e reperiti tutti i dati necessari, il C.T.U. si è dedicato alla stima dello stesso, 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:

Appartamento: Foglio 28, particella 2297 (ex part. 998), sub 8, categoria A/3, Classe 4, vani 4, rendita cat. € 309,87 sito in Catania, Corso dei Mille n ° 11, piano 1.

Valore € 54.800,00

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. G. E. Dott.ssa Floriana Gallucci, al 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 11 Gennaio 2022

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n ° 29 Catania

