

STUDIO DI INGEGNERIA
VENERO & MARIO TORRISI
(dott. ing. Mario Torrissi)

(Dott.Ing.Maria Rita Torrissi)

V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127
Tel. 095/383176 – 347/9115081

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: FIRE S.p.A. contro


Procedura esecutiva: R.G.E. 1199/2014

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 03/06/2020 il G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli 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 in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h. *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti*

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



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

- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 ° comma della legge 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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**);

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



l. 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 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;

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

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

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



- o. *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;*
- p. *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q. *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito 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 quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si

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



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 delle 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 (01/07/2020), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti esegutate/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3) Atto di pignoramento

Ad istanza della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F. 00026870881), con sede in Ragusa, Viale Europa n. 65, in persona del suo legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Giovanni Cartia, elettivamente domiciliata in Catania, via Pietro Toselli n. 23, presso lo studio dell'avv. Dario Sanfilippo (C.F. SNFDRA65R30C351R – fax 095/531780 – pec dario.sanfilippo@pec.ordineavvocaticatania.it), che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di precetto,

PREMESSO

che con contratto di finanziamento fondiario stipulato il 26/07/2010 in Notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla rep. n. 8377 racc. n. 4511, registrato ad Adrano il

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



26/07/2010 al n. 15390/1T, rilasciato in forma esecutiva in data 30/08/2010, la Banca Agricola Popolare di Ragusa concesse ai signori [REDACTED] un finanziamento di €. 50.000,00, avente la durata di anni quindici, da estinguersi mediante il pagamento di centottanta rate mensili dal 26/08/2010 al 26/07/2025, indicate nel piano di ammortamento allegato all'atto di mutuo sotto la lettera "C";

che i sigg. [REDACTED] hanno garantito il finanziamento con ipoteca volontaria iscritta, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, il 27/07/2010 ai nn. 42906 R.G. e 10318 R.P., per un montante di €. 75.000,00;

che i signori [REDACTED] hanno pagato soltanto le prime ventisette rate di ammortamento;

che, ai sensi dell'art. 9 del capitolato di patti e condizioni generali allegato sotto la lettera "A" all'atto di mutuo sopra citato, il mancato pagamento anche di una sola rata determina, di pieno diritto, la decadenza della parte mutuataria dal beneficio del termine, con il conseguente diritto per la Banca mutuante di richiedere l'integrale pagamento di ogni somma ad essa dovuta per capitale ed interessi, anche di mora ai sensi dell'art. 5 dell'atto di mutuo;

che con atto di precetto notificato in uno all'atto di mutuo in forma esecutiva in data 08/09/2014, la Banca Agricola Popolare di Ragusa ha intimato ai signori [REDACTED] il pagamento solidale, entro il termine di giorni dieci dalla notifica, della complessiva somma di €. 46.782,22, oltre agli interessi come specificati nell'atto di precetto, alle spese di notificazione dell'atto di precetto ed a quelle successive occorrente, all'I.V.A. e alla C.P.A. come per legge;

che i debitori non hanno ottemperato al pagamento;

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



che in forza dell'atto di mutuo e dell'atto di precetto sopra indicati, la Banca Agricola Popolare di Ragusa, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa come sopra, mi ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento il seguente immobile di proprietà dei signori [REDACTED] su cui grava ipoteca volontaria sopra descritta, del quale mi fornisce e sottoscrive la descrizione:

- tutti i diritti spettanti sull'appartamento sito in Biancavilla (CT), via Filippo Turati n. 115, posto al primo piano, composto da quattro vani ed accessori, confinante con spazio comune da due lati, con interno 10 e int. 7, e con scala comune; censito nel N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 45, particella 673, sub 6, piano 1, categ A/3, classe 7, vani 5,5, Rendita Catastale €. 278,37.

Ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Esecuzioni della Corte di Appello di Catania,

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

l'immobile sopra descritto con ogni sua accessione, pertinenza, dipendenza e sopraelevazione, nonché i frutti di esso. Nel contempo

HO INGIUNTO

ai sigg. [REDACTED]

L. [REDACTED]

[REDACTED], entrambi residenti in Biancavilla (CT), via Filippo Turati n. 115, di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre alle garanzie del credito per cui si procede l'immobile sopra descritto, i relativi accessori, le relative attinenze, dipendenze e sopraelevazioni ed i frutti di esso. Ho invitato i debitori ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del

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



circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con avvertimento che, in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a loro dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice. Ho altresì avvertito i debitori che essi ai sensi dell'art. 495 c.p.c. possono chiedere di sostituire ai beni pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da loro depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento dedotti eventuali versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

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



4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopraluogo del 13/07/2020

“Oggi alla data del 13 Luglio 2020 alle ore 10,30 questo C.T.U. dopo giusto avviso alle parti a mezzo pec e racc. A/R si è recato presso i luoghi oggetto di stima e precisamente in Biancavilla, Via F. Turati n ° 115 per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente la Sig.ra [REDACTED] la quale ha concesso libero accesso all'immobile per gli accertamenti tecnici.

Il sottoscritto, giunto sui luoghi ne ha preso visione sia degli ambienti interni che esterni, effettuati rilievi fotografici, rilevate misurazioni a mezzo Laser D2, redatto schizzo planimetrico e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il sottoscritto fa presente che ad oggi non è stato versato da parte procedente le anticipazioni disposte dal Sig. Giudice che avrebbero dovuto essere versate entro l'inizio delle operazioni peritali.

Si chiude il presente verbale alle ore 11,30 presso i luoghi oggetto di stima”.

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



5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

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

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

APPARTAMENTO in Biancavilla (Ct) come distinto al N.C.E.U.

Foglio 45, particella 673, sub 6, categoria A/3, Classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita cat. € 278,37 sito in Biancavilla (Ct), Via Filippo Turati n ° 115 int. 9, scala A, piano 1.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima è confinante con spazio comune da due lati, con interno 10 e int. 7, e con scala comune.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista dell'immobile oggetto di stima, trattasi di unità abitativa sita nel Comune di Biancavilla, Via Filippo Turati n ° 115, interno 9, scala A.

L'appartamento, pignorato, è ubicato al piano primo e risulta costituito come appresso si descrive:

L'immobile oggetto di stima si trova in Biancavilla, Via Filippo Turati contraddistinto dal numero civico 115. Il portone d'ingresso al condominio ove

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



insiste il suddetto, è in ferro e vetro, di colore marrone, con apertura a 2 ante. Superato il portone d'ingresso condominiale, non essendo la palazzina munita di ascensore, all'interno insiste una rampa di scale che, nello specifico conducono all'appartamento pignorato. Esso si raggiunge attraverso due rampe di scale ed all'immobile si accede attraverso una porta in legno oltre la quale insiste un ampio ingresso conducente, sul lato sinistro con spalle all'ingresso, ad una stanzetta balconata. Susseguente alla stanzetta, sempre sul lato sinistro troviamo un locale bagno con vasca finestrato, ed ancora sempre sul lato sinistro con spalle all'ingresso insiste il locale cucina anch'esso balconato; frontalmente all'ingresso ed a fianco della cucina insiste un locale sgabuzzino, mentre sul lato destro troviamo una camera da letto finestrata ed ancora a destra sempre con spalle all'ingresso insiste un ampio salone finestrato.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, come già descritti, sono del tipo legno, si accostano al colore bianco e sono in ottimo stato di conservazione come, del resto, tutto lo stato dell'appartamento, rifinito in maniera dignitosa. L'appartamento presenta rivestimenti pavimentali di piastrelle 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.

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



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

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

Nella certificazione notarile, agli atti, del 14 aprile 2015 a firma del Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, si fa riferimento all'immobile oggetto del pignoramento trascritto in data 24 dicembre 2014 ai numeri 49935/34670 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Ragusa contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sul seguente immobile:

Abitazione di tipo popolare economico nel Comune di Biancavilla, via Filippo Turati n. 115 piano 1, natura A/3, consistenza 5,5 vani, foglio 45, particella 673, sub. 6.

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

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

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



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”

Nella certificazione notarile di cui precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l’immobile pignorato risulta essere di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] come da atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione.

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

“accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;

Per quanto attiene **alle provenienze** nel certificato notarile, come specificato al precedente punto 5,2, si legge:

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 24/12/2015, si rilevano le seguenti provenienze:

- Agli esecutati [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù dell’atto di compravendita ai rogiti del Notaio Patrizia Pistorio da Biancavilla del 26/07/2010, trascritto il 27/07/2010 ai nn. 42905/26071, da potere del Comune di Biancavilla.

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



Al Comune di Biancavilla l'area su cui insiste il fabbricato in cui ricade quanto oggetto del presente atto pervenne in virtù di Decreto Prefettizio di espropriazione emesso in data 04/04/1969, trascritto il 22/10/1969 ai nn. 35996/39570.

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”;

Nella certificazione notarile, di cui al precedente p.fo 5.2, risulta come di seguito:

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 42906/10318 del 27/07/2010, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Patrizia Pistorio da Biancavilla in data 26/07/2010, a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A.R.L. con sede in Ragusa,

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



codice fiscale 00026870881, e contro [REDACTED] il
[REDACTED] – capitale euro
50.000,00 – ipoteca euro 75.000,00 – durata anni 15.

TRASCRIZIONE N. 49935/34670 del 24/12/2014, nascente da verbale di
pignoramento immobili notificato dall'Uff. Giud. Corte di Appello di Catania in data
02/12/2014, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC.
COOP. PER AZIONI con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, e contro e
contro [REDACTED]
[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 Biancavilla 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, nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Biancavilla, ricade in zona periferica con codice di zona “D1”.

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

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto si rileva che per il cespite oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, che dal

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



Contratto di Compravendita del 26/07/2010 rogato dal dott. Patrizia Pistorio, Notaio in Catania, risulta, per come dichiarato dal Funzionario Comunale all'art. 5 dello stesso Contratto, essere stato costruito in data antecedente al 01/09/1967 in conformità agli strumenti urbanistici allora vigenti ed ultimato in data 28/10/1967 e che l'Amministrazione Comunale non ha apportato modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza o concessione edilizia. E' stato specificato altresì, dal funzionario dell'U.T.C. del Comune di Biancavilla, che per detto immobile non è stata mai richiesta e mai rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

Il sottoscritto C.T.U. altresì ha rilevato che non esiste alcuna difformità tra lo stato di fatto rilevato al sopralluogo del 13/07/2020 e la planimetria catastale agli atti.

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

“verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge 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. 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

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



ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Per come accertato negli uffici comunali di competenza, sul bene pignorato non esistono oneri concessori da pagare.

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

*“ accerti se i beni pignorati siano 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)**”;*

In sede di sopralluogo peritale, l’immobile pignorato ed esattamente l’appartamento di proprietà dei coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale, risultava abitato dagli stessi.

5.12) In merito alla lettera l 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

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



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”;

Nel precedente paragrafo 5.1, relativo al quesito a) del presente incarico, il bene oggetto della procedura esecutiva in argomento è stato descritto adeguatamente, anche dal punto di vista del N.C.E.U. A completamento del prefato detto, si specifica che il manufatto in questione, resta ubicato in una zona periferica del contesto urbano, individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, a densità media, e sono adeguatamente dotati di significative opere di urbanizzazione e assistiti da servizi come per il momento è stato possibile predisporre, da chi di competenza.

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



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

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

Nel predetto quesito viene chiesto all’estimatore di determinare il valore dell’immobile con riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione** dei prezzi di mercato, che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato. Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l’esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima, 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 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

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



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, che attiene alla superficie commerciale) a titolo di “adeguamento” per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al metro quadrato.

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

a) Superfici con destinazione S.U.A.

ingresso	mq.	8,92 ca
anticamera	mq.	0,90 ca
stanzetta	mq.	8,95 ca
locale bagno con vasca	mq.	4,38 ca
cucina	mq.	14,60 ca
ripostiglio	mq.	3,03 ca
stanza letto	mq.	16,15 ca
salone	mq.	18,71 ca
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq.</u>	<u>75,64 ca</u>

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



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

balcone di mq. 8,24 ca. con incidenza al 25% = mq. 2,06 ca.

Totale S.N.R. **mq. 2,06 ca.**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 75,64 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 2,06 circa, si perviene alla superficie commerciale dell'intero estimando immobile pari al totale di mq. 77,70 circa.

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

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

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



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

L'elaboranda stima, attiene ad un immobile le cui caratteristiche non ostano al ricorso sia al metodo di accertamento valutativo denominato "*metodo analitico di capitalizzazione del reddito*" come pure al metodo "*sintetico comparativo*" e lo scrivente C.T.U. per il presente lavoro ha fatto ricorso ad entrambi predetti sistemi, tanto per operare semplicemente *ad abundantiam*, e a livello di confronto, tenuto conto che anche il solo metodo comparativo diretto risulta più che valido a indirizzare verso soddisfacenti risultati; infatti *il sintetico* viene anche definito "diretto" in quanto l'indagine è condotta direttamente soprattutto *in loco* evitando il ricorso a specifici elaborati analitici dove la matematica finanziaria non ne rimane estranea. Entrambi i metodi forniranno i rispettivi risultati che, a sua volta, mediati daranno il risultato finale come valore congruo da sottoporre.

Valutazione appartamento

A) Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

Orbita nel metodo di cui sopra, l'assunto secondo cui un ipotetico acquirente equilibrato non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale del reddito che il bene sarà in grado di produrre. Con tale metodo reddituale si determina il valore di un bene attraverso la definizione di un reddito e di un saggio di capitalizzazione, inteso come il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in

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



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 redditività 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:

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

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

R_l indica il reddito lordo annuo totale;

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

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



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:

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

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 periferica, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del presente elaborato.

Per il predetto manufatto, edificato in data anteriore al 01/09/1967 così come ricavato dai documenti in atti, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 2° semestre dell'anno 2019 e per le abitazioni di tipo economico, del Comune di Biancavilla, indicano un *canone*

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



mensile con un cancello di € 1,7 / 2,4, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 3,7 al mq., per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **77,70** c.a, ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento anche a dati informativi in loco e avuto riguardo pure al grado di finiture a corredo di un contesto generale definibile discreto su cui detto immobile versa. Pertanto si calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 3,7
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	77,70
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 287,49
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 3.449,88
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 3.533,97
SPESE	
Q=	€ 1.034,96
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 23,28
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 2.475,72
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 61.893,00

Tale valore di € 61.893,00 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 similari, 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 2° semestre dell'anno 2019, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico ubicati nel Comune di Biancavilla, codice di Zona "D1", si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 500,00 a € 710,00 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 € 800,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 800,00 mq per la superficie di mq. 77,70 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 62.160,00.

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



SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	77,700
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 800,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 62.160,00

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 $€ 61.893,00 + € 62.160,00 / 2 = € 62.026,50$. In cifra tonda

€ 62.000,00

Altresi 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 **€ 52.700,00**. In cifra tonda

€ 52.700,00

5,14 in merito alla lettera n del mandato e precisamente:

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

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



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

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

La presente relazione sarà corredata da idonea documentazione fotografica e dalle planimetrie catastali.

5.16) In merito alla lettera p 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 al favore della procedura”;

L'immobile esecutato di che trattasi, di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione legale, come già anticipato al precedente p.fo 5.14, non è divisibile in ogni caso per la sua consistenza e caratteristiche sue proprie.

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



5.17) In merito alla lettera q 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 quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell’altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’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 delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”.

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

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



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:

Abitazione di tipo economico di cui al Foglio 45, particella 673, sub 6, categoria A/3, Classe 7, consistenza 5,5 vani sito in Biancavilla Via Filippo Turati n ° 115, piano 1.

Valore € 62.000,00

Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad € 52.700,00. In cifra tonda

€ 52.700,00

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

Catania 28 Ottobre 2020

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

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



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

