

STUDIO DI INGEGNERIA

(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127

Tel. 095/383176 – 347/9115081

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: Siena NPL 2018 S.r.l. contro

Procedura esecutiva: R.G.E. 118/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 23/05/2024 il G.E. Dott.ssa Venera Fazio ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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

- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;
- 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 Tonini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

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

- j. in caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n ° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- 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**, affidati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la

sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di

Dott. Ing. M. Rita Tonin Viale. V. Veneto n ° 7 Cittadina

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. 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 I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esegutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere

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'apporzione 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 excessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (27/05/2024), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti esecutate/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

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

3) Atto di Pignoramento immobiliare

Siena N.p.l. 2018 S.r.l., con sede in 00187 Roma, Via Piemonte, 38, società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 130 del 30/04/1999, con sede legale in via Piemonte, 38, 00187 Roma Italia, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila/00) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma 14535321005, iscritta nell'elenco delle società veicolo di cartolarizzazione istituito presso la Banca d'Italia al n. 35412.6 ai sensi dell'art. 4 del provvedimento della Banca d'Italia del 07 giugno 2017 giusta procura del giorno 31/08/2018 al rogito Dott. Nicola Atlante, Notaio in Roma (Rep. 57298 / Racc. 29003), **nomina quale procuratrice JULIET S.p.a.**, con sede in Siena, Strada Statale 73 Levante 14, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Siena al numero anche di codice fiscale 01461980524, R.E.A. n. 149681, in persona dell'amministratore delegato dott. Andrea Ricci, la quale **nomina, a propria volta, quale procuratrice, La Scala —Società tra Avvocati per Azioni S.p.a. (La Scala S.t.A.p.A.)**, con sede in Milano, via Correggio, 43, capitale sociale Euro 1.002.598,00 iscritta al registro delle Imprese di Milano al numero anche di codice fiscale 10477170152, R.E.A. n. 2508986, in persona del Vice-Presidente Avv. Marco Pesenti (C.F. PSNMRC63E05F205W) del Foro di Milano giusta procura del 12/03/2019 a rogito Dott.ssa Annalisa Angelini, Notaio in San Donato Milanese (MI), registrata a Milano 4 in data 13/03/2019 al n. 11910 serie IT (Rep. 548 / Racc. 396), rappresentata e difesa in atti dall'Avv. Margherita Domenegotti (C.F. DMN MGH 78H69 A182Z - P.E.C. margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it - FAX 0248011624) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.

Dott. Ing. M. Rita Tonin Viale. V. Veneto n°7 Cittanira

Claudia Cassella (C.F. CSS CLD 73B61 F839O - P.E.C. claudia.casse1la@pec.ordineavvocaticatania.it - FAX 095438744), in Viale Vittorio Veneto n. 131, 95127 Catania CT.

PREMESSO

che ai sensi della normativa vigente in materia di Credito Fondiario, con contratto di mutuo, in data 18/09/2008, a rogito Dott. Sebastiana Scirè Risichella, Notaio in Catania, iscritto presso il Collegio Notarile di Catania, Repertorio n. 57676, Raccolta n. 5913, registrato presso Catania, e rilasciato in seconda copia munita di formula esecutiva in data 24/09/2020, veniva erogato

- al sig[REDACTED]

[REDACTED] residente in Via Della Lucciola n. 89 95100 Catania (CT);
Il mutuo fondiario di f. 90.000,00;

che a garanzia del capitale mutuato e degli accessori fu iscritta ipoteca in data 22/09/2020, ai numeri 54367/11289, presso la Conservatoria dei RR.II di Catania;

che la parte mutuataria non ha adempiuto puntualmente alle proprie obbligazioni;

che pertanto in forza del sopradetto titolo, in data 13/01/2021 veniva notificato a

[REDACTED], l'atto di precezzo con il quale si intimava allo stesso di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica alla Siena N.p.l. 2018 S.r.l. la complessiva somma di € 121.707,93, oltre agli interessi e alle spese successive, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata;

che tale intimidazione è rimasta senza effetto;

tanto premesso

CHIEDE

Che siano sottoposte a pignoramento **le quote delle proprietà e/o di altri diritti di**

competenza

- al sig. [REDACTED]

[REDACTED], residente in Via Della Lucciola n. 89 95100 Catania (CT);
sugli immobili dei quali si offre la seguente

DESCRIZIONE

- **piena proprietà per 1/1 del signor D'ANTONE NUNZIO: abitazione di tipo popolare in Comune di CATANIA, VIA DELLA LUCCIOLA 8, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 101, part. 45, sub 3, categoria A/4, vani 4,5, piano n.1;**

il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopralluogo del 04/11/2024

“Oggi alla data del 04/11/2024 questo C.T.U. alle ore 10,30, si è recato c/o i luoghi, e precisamente in Catania via della Lucciola n. 89 per iniziare le operazioni peritali. È presente il Sig. [REDACTED] che ha permesso senza alcuna resistenza l’accesso al sottoscritto per effettuare tutti i rilievi del caso.

Questo C.T.U. giunto c/o i luoghi ha scattato fotografie, rilevate misurazioni e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Fa presente di aver ricevuto da parte attrice le anticipazioni di cui in ordinanza a mezzo bonifico per l’importo di € 534,40 alla data del 07/06/2024.

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

Dott. Ing. M. Rita Tonin 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, consiste in un **appartamento** e si identifica come di seguito riportato:

Appartamento in Catania, come distinto al N.C.E.U.

Foglio 101, particella 45, sub 3, categoria A/4, sito in Catania, Via della Lucciola n ° 89, Piano 1.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima confina a nord con via della Lucciola, a est, a sud e ad ovest con altra ditta.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista del cespite oggetto di stima, risultato trattarsi di un appartamento ubicato in Catania, via della Lucciola n ° 89.

Allo stesso, situato al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, si accede attraverso un portone in ferro di colore grigio, superato il quale, un vasto androne conduce alle scale condominiali grezze e mal ridotte. Giunti al pianerottolo del piano primo, sul lato sinistro con spalle alle scale troviamo la porta d'ingresso dell'immobile oggetto di stima, oltre il quale trovansi un primo corridoio alla cui

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

destra con spalle alla porta d'ingresso trovansi un salone balconato; percorso il primo corridoio e svoltando a sinistra dello stesso, altro corridoio conduce alle altre stanze, e a sinistra dello stesso trovansi la stanza letto balconata dalla quale si raggiunge un terrazzino con annessa lavanderia finestrata. In fondo al corridoio sul lato sinistro trovansi un locale bagno finestrato ed infine in fondo al corridoio e successiva al bagno insiste la cucina balconata dalla quale si raggiunge lo stesso terrazzino.

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

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

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento, che ha colpito il bene di proprietà del sig. [REDACTED]

Dal certificato notarile del 22/03/2021 a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 09/02/2021, rep. n. 1082, trascritto il 19/03/2021 ai nn. 11887/8859, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede in ROMA (RM) codice fiscale 14535321005 sui seguenti immobili:

- 1/1 Piena Proprietà in regime di separazione dei beni su abitazione di tipo popolare A/4 sita nel Comune di Catania, Via Della Lucciola 89, al piano 1°, di vani 4,5, distinta in catasto con Foglio 101, Particella 45, sub 3.

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

“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tale fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali, casi dubbi”

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l’immobile pignorato risulta essere di proprietà intera del sig. [REDACTED]

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

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

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

Detto immobile è pervenuto al signor [REDACTED]

[REDACTED], per la quota dell’intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del

18.09.2008 in notar Scirè Risichella Sebastiana di Catania rep. n. 57675/5912, trascritto il 22.09.2008 ai nn. 54365/34944 da potere della signora

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari a 12/36 di piena proprietà, del signor [REDACTED]

[REDACTED], per 12/36 di piena proprietà e dei coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]

[REDACTED], per 5/36 e [REDACTED]

[REDACTED], per 7/36 di piena proprietà.

Ai predetti danti causa [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], l'immobile era pervenuto, quanto alla quota pari ad 1/18 ciascuno di piena proprietà, per successione al rispettivo coniuge e padre [REDACTED]

[REDACTED] deceduto a Catania il [REDACTED], del quale ad oggi non si rileva la relativa dichiarazione di successione, la cui eredità è stata accettata con beneficio d'inventario dagli eredi sopra generalizzati, con verbale della Pretura di Catania del [REDACTED] trascritto il 25.07.1988 ai nn. 28787/21297.

Si rileva inoltre la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del predetto de cuius [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED]

[REDACTED], pubblicata il 22.09.2008 ai nn. 54366/34945, in riferimento all'atto notarile pubblico del 18.09.2008 ai rogiti del notaio Scire Risichella Sebastiana di Catania, rep. n. 57675/5912, sopra citato.

La restante quota pari a 5/18 ciascuno di piena proprietà, del suddetto immobile, era pervenuta ai predetti danti causa [REDACTED] [REDACTED]

e [REDACTED], (quest'ultimo in regime di comunione legale dei beni), giusta atto di compravendita del 19.12.1991 in notar Las Casas Barbaro di Catania rep. n. 49739, trascritto ii 18.01.1992 ai nn. 4031/3385, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

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

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

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”;

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

Nel ventennio preso in esame risultano alla data della sopra indicata trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 19.03.2021 ai nn. 11887/8859, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.02.2021, Tribunale di Catania, rep. n° 1082 a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005** e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED] aente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- Abitazione di tipo popolare (A/4) in Catania foglio 101 particella 45 sub. 3.

- IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 22.09.2008 ai nn. 54367/11289, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.09.2008 ai rogiti del Notaio Scirè Risichella Sebastiana da Catania, rep. n° 57676/5913, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N 3 e contro ii signor [REDACTED], per un montante ipotecario di € 180.000,00 ed un capitale di € 90.000,00. Durata 30 anni aente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di
- Abitazione di tipo popolare (A/4) in Catania foglio 101 particella 45 sub. 3.

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

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.

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

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto al Comune di Catania lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), cmq da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile ricade in zona suburbana servita da servizi pubblici e parcheggi con codice di zona “E/2”.

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

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

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto, nei documenti si legge che il fabbricato ove insiste l’immobile oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stato edificato in data antecedente all’1 settembre 1967 e precisamente nel 1965 in assenza di licenza e/o Concessione Edilizia ed in difformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Successivamente è stata presentata al Comune di Catania in data 10 aprile 1986 Prot. n. 21191, Pratica n. 6629 domanda di sanatoria regolarmente corredata dalla richiesta documentazione ed eseguito per intero il pagamento dell’oblazione dovuta con pagamento in data 24 marzo 1986 dell’importo di L. 257.000 presso Ufficio Postale di Catania succ. 6. Il Comune di Catania dichiarava altresì che non esistono situazioni ostative al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, che non sono stati emessi provvedimenti di rigetto dell’istanza suddetta, che il fabbricato non è gravato, secondo le norme vigenti, da vincoli di inedificabilità assoluta di cui agli artt. 32-33 della Legge 47/85 e di cui all’art. 23 della Legge Regionale 37/85 come

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

attestato in data 10 settembre 2008 dal Comune di Catania.

5.10) In merito alla lettera j. del mandato e precisamente:

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

Con riferimento ed a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo 5.9 in merito ad abusi e concessione edilizia in sanatoria, risulta essere stata presentata domanda di condono edilizio.

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

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

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

In sede di sopralluogo peritale, l'immobile pignorato al sig. [REDACTED] non risultava colpito da ulteriori 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 colpito da ulteriori abusi edilizi, 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”;

Si specifica che per l'immobile in questione non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 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, per il bene pignorato nessun debito risulta negli ultimi due anni come già specificato al punto 5.13).

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





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

"accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV)";



Al sopraluogo presso l'immobile del sig. [REDACTED] lo stesso risultava abitato dall'esecutato.



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

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



Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di

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





conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;



Al presente quesito il sottoscritto ha già fornito le risultanze in merito al punto 5.1) ed a completamento viene sotto determinata la superficie commerciale:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

Corridoio	mq 12,85 ca.
Salone	mq 22,80 ca.
stanza letto	mq 18,80 ca
locale bagno	mq 4,85 ca.
lavanderia	mq 2,90 ca.
cucina	<u>mq 15,20 ca.</u>
Totale S.U.A.	mq 77,40 ca.

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

Spazio esterno mq. 9,80 con incidenza al 25 % = mq. 2,45 ca.

Totale S.N.R. **mq. 2,45 ca.**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 77,40 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 2,45 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero immobile pari al totale di **mq. 79,85 circa.**

Dott. Ing. M. Rita Tonin Viale. V. Veneto n° 7 Cittadina



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 presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul

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

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

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

Si opera, pertanto:

VALUTAZIONE IMMOBILE

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n° 7 Cittanova

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:

Rn = Rl - (Q + 12) dove:

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

Rl indica il reddito lordo annuo totale;

Q indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione,

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n ° 7 Cittanova

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.

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:

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

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

Per quanto attiene alla stima dell'immobile in trattazione, il compito per lo scrivente C.T.U. non è stato agevole, come si è avuto modo di evidenziare in precedenza, perché il perdurare della pesante situazione economica, che supera anche i confini nazionali, ha inciso notevolmente sulla passata e ben nota vivacità degli scambi nel comparto immobiliare, oggi penalizzata con evidenti ripercussioni ricadenti anche e soprattutto sui parametri comparativi, pertanto significativamente lacunosi.

L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona suburbana del Comune di Catania, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi.

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

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

dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 1° semestre dell'anno 2024 e per abitazioni di tipo A/4, del Comune di Catania indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,0 / 3,0, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un *canone mensile di affitto* di € 3,4 al mq, viste le ottime condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 79,85 ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si

calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	3,4
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq	79,85	
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€.	271,49
CANONE ANNUO		
Ca=	€	3.257,88
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	3.337,29
SPESE		
Q=	€	977,36
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI		
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€.	21,99
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	2.337,93
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€.	58.448,40

Tale valore di €. 58.448,40 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, 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 2024, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo A/4, del

Comune di Catania si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 550,00 a € 820,00

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 € **750,00** 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 € **750,00** per la superficie di mq.

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

79,85 ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 59.887,50 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	79,850
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 750,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 59.887,50

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

Si calcola € 58.448,40 + 59.887,50 : 2 = € 59.167,95

In cifra tonda **€ 59.200,00**

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

“tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”;

Per l'immobile, tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente il suddetto valore del 15 % e quindi il totale è pari ad € 50.320,00. In cifra tonda

€ 50.300,00

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

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

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 necessario procedere alla vendita in unico lotto.

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

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

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

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.

Dott. Ing. M. Rita Tonin Viale. V. Veneto n° 7 Cittadina

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

nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non 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'apporzione 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.

Dott. Ing. M. Rita Tonini 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 "più" probabile valore di mercato", considerato congruo, sotto indicato, relativo a:

Appartamento in Catania come distinto al N.C.E.U.

Foglio 101, particella 45, sub 3, categoria A/4, sito in Catania, Via della Lucciola n ° 89, Piano 1.

Valore € 59.200,00

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

Catania 3 dicembre 2024

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



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





pag 35

