

C.T.U Esecuzione immobiliare, Procedura esecutiva: n ° 268/2022

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: B.N.L. S.p.A.

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 03/07/2025 il G.E. Dott.ssa Venera Fazio ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

r. elenchi ed individui i **beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le **operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la

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

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

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

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

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

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

garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

- u. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- v. *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;*
- w. *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

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

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

assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (04/07/2025), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti eseguite/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

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

3) Atto di Pignoramento immobiliare

La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (capitale sociale € 2.076.940.000,00 interamente versato, codice fiscale, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e partita IVA 09339391006), con Sede Legale e Direzione Generale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30, iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario BNL iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia - Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A. - Parigi, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa, unitamente e disgiuntamente dagli Avv.ti Vittorio Balestrazzi e Francesco Balestrazzi giusta procura generale alle liti per Notaio Mario Liguori di Roma del 19.5.2009, Rep. n. 159499, elettivamente domiciliata presso lo studio degli stessi procuratori in Catania, Via Ruggero Settimo n. 3, fax per eventuali comunicazioni 095/387120, PEC: studiolealebalestrazzi@sec.ordineavvocaticatania.it

PREMESSO

- che l'Istituto con atto di precetto notificato il 23-28.2.2022 e il 2.3.2022 ha intimato ai sigg.1

176 sc. B, il pagamento di complessivi € 142.242,34, oltre agli interessi maturati e maturandi, nella misura indicata nel contratto e comunque nel rispetto della Legge 108/96 dal 20.1.2022 fino al soddisfo e le spese per le causali meglio specificate nel detto atto di precetto;

- che il precetto è rimasto infruttuoso e che, pertanto, la Banca Nazionale del

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

Lavoro S.p.A. intende sottoporre a pignoramento gli immobili di seguito descritti:

- Bene di proprietà dei Sigg.ri

appartamento sito in Catania, Corso Indipendenza n. 176, posto al primo piano dalla palazzina "A2", scala "B", composto da tre vani ed accessori. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 27, particella 493 sub. 23 (cat. A/3).

- Il tutto con ogni singolo annesso e connesso, adiacenze, pertinenze, accessori e quant'altro sia ritenuto immobile ai sensi di legge e vi sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e senza pregiudizio di ogni altro diritto comunque competente.

Ai sensi dell'art. 170 Disp. Attuaz. c.p.c. il presente atto viene sottoscritto dalla creditrice pignorante e per essa dai suoi procuratori.

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopraluogo del 24/09/2025

"Oggi alla data del 24/09/2025 alle ore 11:00 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo PEC e AR si è recato presso i luoghi oggetto di causa e precisamente in Catania C.so Indipendenza 176 Pal. B P. 1° per iniziare le operazioni peritali. Sono presenti per parte procedente nessuno è comparso, per parte convenuta è presente solo la sig.ra Questo

C.T.U. giunto presso i luoghi ha preso visione degli stessi, scattate fotografie, rilevate misurazioni e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Questo C.T.U. comunica di aver ricevuto le anticipazioni di € 500,00 oltre oneri per come disposto in ordinanza dal Sig. G.E.

Si chiude il presente verbale alle ore 12,30 presso i luoghi di cui sopra".

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, consiste in un **appartamento** e si identifica come di seguito riportato:

Appartamento in Catania (CT) come distinto al N.C.E.U.

Foglio 27, particella 1340, sub. 23, categoria A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, rendita € 610,71, sito in Catania, Corso Indipendenza n. 176, Pal. A2, sc. B, piano 1.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L’immobile oggetto di stima risulta confinante a nord con appartamento di proprietà Auteri o aventi causa, a sud e ad est con area del cortile condominiale, a ovest con proprietà di terzi e vano scala.

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 fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, ubicato in Catania (CT), Corso Indipendenza n. 176.

All’immobile oggetto di stima si accede attraverso un portone condominiale in ferro e vetro di colore grigio, attraversato il quale insiste una piccola rampa di scale

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

conducenti al piano rialzato ed all'ascensore ed una ulteriore rampa di scale conducenti ai piani superiori.

Giunti al primo piano, attraverso una robusta porta d'ingresso, si accede all'immobile oggetto di stima oltre la quale insiste un ampio salone finestrato, alla cui sinistra trovansi un piccolo corridoio conducente alle altre stanze; alla sinistra di detto corridoio si accede ad una prima stanza letto finestrata e successivamente ad una seconda stanza letto balconata e al locale bagno finestrato; in fondo al corridoio trovansi la stanza cucina balconata con veranda parziale sul balcone sul quale insiste lo spazio lavanderia.

L'immobile presenta rivestimenti pavimentali di piastrelle con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrellate del bagno che risultano scontatamente assistiti dai tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono infissi vetrati mentre gli oscuranti sono di tipo avvolgibile. L'immobile ottimamente rifinito è corredato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico e tutti del tipo "sottotraccia", non è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni ma con pompe di calore. Non sono stati riscontrati né certificazione A.P.E., né certificazione di impianto elettrico a norma.

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”;

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

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, che ha colpito il bene di piena proprietà del 50 % del si

e di piena proprietà del 50 % della sig.r

Dal certificato notarile del 24/05/2022 a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a *pignoramento immobiliare* trascritto presso la Conservatoria di Catania il **19/05/2022** ai nn. 22114/16820, emesso dal Tribunale di Catania e notificato il 28/04/2022 contro

favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa, con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.27 p.lla 493 sub. 23.

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”

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

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l'immobile pignorato risulta essere

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:**

L'immobile innanzi descritto a loro pervenuto per acquisto riportato al catasto Fabbricati Fl.27 p.lla 493 sub. 23 da _____ nato a _____

_____ nata a _____ da _____

_____ nata a _____ in virtu' di atto di _____

compravendita per notar LICCIARDELLO GIORGIO del 25/03/1993, rep. 45724,

trascritto presso la Conservatoria di Catania addi' 19/04/1993 ai nn.13468/10395;

e che a tutto il 19/05/2022 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Catania il 19/05/2022 ai nn.22114/16820 emesso dal Tribunale di CATANIA e notificato il 28/04/2022 contro _____

_____ a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante _____

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

sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.27 p.lla 493 sub. 23.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 21/10/2011 ai nn.51652/7501 atto notarile pubblico per notar LICCIARDELLO CLAUDIA (RANDAZZO) del 20/10/2011, rep.957/700, per EURO 239.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 119.500,00 contro

nato in

nata in a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.27 p.lla 493

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

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

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

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

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

Nel ventennio preso in esame risultano alla data della sopra indicata trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli già indicate al punto 5.4).

Dott. Ing. M. Rita Torrisi 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 (CT) 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 periferica servita da servizi pubblici e parcheggi con codice di zona “D3”.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi 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 dell’atto di compravendita presso l’Archivio Notarile di Catania, nei documenti ricavati si legge che l’edificio di cui fa parte l’immobile oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stato realizzato giusto progetto approvato dal Sindaco del Comune di Catania con provvedimento del 22/08/1968 n. 664 e successive varianti del 18/04/1969 n. 254 e del 12/02/1972 n. 79 e dichiarato abitabile in data 23/05/1972.

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;

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

Con riferimento ed a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo 5.9 in merito ad abusi e concessione edilizia in sanatoria, non risulta essere stata presentata successivamente alcuna altra domanda di condono edilizio o autorizzazione, mentre in merito alla veranda installata nel balcone lato est i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria è pari a circa **euro 1.500,00**.

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”;

In sede di sopralluogo peritale, l'immobile pignorato ai sigg.

non risultava colpito da abusi edilizi e non risultano allo scrivente C.T.U. procedure amministrative o sanzionatorie in atto.

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

“In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e

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

verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Nel precedente paragrafo 5.11), è stato descritto che l’immobile pignorato non risulta essere abusivo, quindi nessun onere economico risulta in essere se non l’eventuale costo dell’autorizzazione per la veranda istallata nel balcone lato est.

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.

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.

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

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 il sottoscritto ha chiesto informazioni in merito all'Amministratore del condominio

il quale riferiva (come da allegato alla perizia) che le spese per gli anni 2024 e 2025 ammontano ad **€ 910,00** salvo conguaglio 2025. Inoltre ha comunicato che nel febbraio 2025 la condomin ha incoato giudizio legale urgente nei confronti della palazzina per infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura. La Sentenza uscirà a breve e graverà in quota su parte acquirente dovendo la stessa versare per Legge l'anno in corso e quello precedente. La spesa a carico dell'appartamento interessato per i lavori necessari, già quantificati dal CTU, sommate le spese legali e tecniche non dovrebbe superare gli **€ 950,00** da sommare agli € 910,00 di spese ordinarie e per un totale pertanto di **€ 1.860,00**.

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

Comunicava altresì che il suddetto appartamento ha l'impianto idrico vetusto e arreca danni all'androne condominiale pertanto chiunque acquisterà l'immobile dovrà essere messo a conoscenza che è necessario ed improrogabile sistemare l'impianto idrico privato onde evitare ulteriori danni al Condominio, il tutto prima di aprire la fornitura idrica nell'immobile.

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

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

Al sopralluogo presso l'immobile dei sigg.

lo stesso risultava abitato dalla sola sig.ra

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

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

offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

a) Superfici con destinazione S.U.A.

ingresso-salone	mq	26,15 ca.
stanza letto 1	mq	19,63 ca.
stanza letto 2	mq	19,68 ca.
corridoio	mq	2,14 ca.
cucina	mq	14,80 ca.
locale bagno	mq	4,50 ca.
Totale	mq	86,90 ca.

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

balcone 1 mq. 8,64 con incidenza al 25 % =	mq. 2,16 ca.
balcone 2 mq. 7,76 con incidenza al 25 % =	mq. 1,94 ca.
Totale S.N.R.	mq. 4,10 ca.

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

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 86,90 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 4,10 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 91,00 circa.**

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

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

Nel predetto quesito viene chiesto all'estimatore di determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione** dei prezzi di mercato, che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato.

Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni 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.

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

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 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.

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

Si opera, pertanto:

VALUTAZIONE IMMOBILE

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

Tanto i valori unitari quanto il saggio di capitalizzazione, che incidono sul processo estimativo, scaturiscono da una indagine effettuata sia sul canone di affitto, quanto sulle specifiche di immobili aventi caratteristiche estrinseche come intrinseche paragonabili a quelle dell'immobile in corso di trattazione. Passano ad attento vaglio anche le specifiche caratteristiche, sia positive come negative, dell'immobile considerato in comparazione. Con tale sistema, (definito anche di comparazione indiretta, in quanto la comparazione viene effettuata nell'individuazione del saggio *medio* di capitalizzazione, notoriamente influenzato da incrementi e decrementi) il più probabile valore da proporre per un immobile sottoposto a stima, si ricava *dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato*. A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

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

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

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

R_l indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona periferica 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 dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 2° semestre dell'anno 2024 e per abitazioni di tipo A/3, del Comune di Catania indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,5 / 3,7, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,1 al mq, viste le ottime condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **91,00** ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 4,1
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	91,00
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 373,10
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 4.477,20
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 4.586,33
SPESE	
Q=	€ 1.343,16
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 30,22
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 3.212,95
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 80.323,76

Tale valore di € 80.323,76 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 2° semestre dell'anno 2024, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo A/3, del Comune di Catania si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 650,00 a € 970,00 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 € **970,00** al mq,

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

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 € **970,00** per la superficie di mq. **91,00** ca. dell’immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 88.270,00, come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	91,000
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 970,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 88.270,00

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 $€ 80.323,76 + 88.270,00 : 2 = € 84.296,88$.

In cifra tonda **€ 84.300,00**

Al valore dell’immobile va sottratto l’importo di € 1.500,00 per spese da sostenere per adeguamento della veranda non autorizzata pertanto = **€ 82.800,00**

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

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

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 **€ 70.380,00**. In cifra tonda

€ 70.400,00

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

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

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

Stante la tipologia del bene immobile stimato, il C.T.U. ritiene necessario procedere alla vendita in unico lotto.

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

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

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”;*

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

Nel caso in questione il bene immobile oggetto di perizia non è indiviso ed è stato pignorato per intero.

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

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

Dott. Ing. M. Rita Tonisi 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, relativo a:

Appartamento: Foglio 27, particella 1340, sub. 23, categoria A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, rendita € 610,71, sito in Catania, Corso Indipendenza n. 176, Pal. A2, sc. B, piano 1.

Valore stimato € 82.800,00

Valore stimato ridotto del 15 % = € 70.400,00

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

Catania 14 ottobre 2025

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dot. Ing. M. Rita Torrissi Vidale, V. Veneto n° 7 Catania

