

STUDIO DI INGEGNERIA

**(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

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

Sig. [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 32/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

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



### 1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 04/07/2022 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

Dot. 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<sup>a</sup> 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Dott. Ing. M. Rita Torrissi 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 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

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

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

## 2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (04/07/2022), 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 Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania*



### 3) Atto di Pignoramento immobiliare

di **Siena NPL 2018 S.r.l.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, società a responsabilità limitata costituita ai sensi e per gli effetti della legge 30 aprile 1999 n. 130, con sede in Roma (RM) Via Piemonte n. 38, capitale sociale € 10.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel 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 7 giugno 2017, con la procuratrice **JULIET s.p.a.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in Siena, Via Aldo Moro n. 13/15 iscritta al Registro delle Imprese di Siena, Codice Fiscale e Partita Iva 01461980524 giusta procura del 31 agosto 2018 a rogito del notaio Dott. Nicola Atlante, Notaio in Roma (Rep, 57298/Racc. 29003), e per essa la mandataria **INTRUM ITALY s.p.a.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in Milano, Via Galileo Galilei n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Codice Fiscale e Partita Iva 10311000961 - incorporante della società CAF s.p.a., giusto atto di fusione per incorporazione dei 6 giugno 2019, a rogito notaio dott. Enrico Mazzoletti, rep. 4740 giusta procura del 20 novembre 2018 a rogito notaio Dott.ssa Annalisa Angelini {Rep360/Racc.279), rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito (c.f. DNV NTN 58A24 H199K) di Milano, in forza di procura generale alle liti, rilasciata dalla società CAF s.p.a., autenticata dal notaio Dott.ssa Mariateresa Antonucci di Roma del 21 luglio 2016, rep. n. 231945 - con studio in Milano, Via Paolo Andreani n. 4, dove ha eletto domicilio. Ai sensi dell'art. 125, 2° comma, cod. proc. civ. l'Avv. Antonio Donvito indica il proprio indirizzo di posta elettronica certificata

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

[antonio.donvito@milano.pecavvocati.it](mailto:antonio.donvito@milano.pecavvocati.it) ed il proprio numero di fax 02/76001788,  
dove ricevere le comunicazioni e notificazioni relative al presente atto.

**Premesso**

- che Siena NPL 2018 s.r.l., notificava atto di precetto il giorno 22 settembre 2019,  
per il pagamento di Euro 60.029,76 al signor [REDACTED] (c.f.  
[REDACTED]), residente in [REDACTED]

sulla base del titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo fondiario stipulato in  
data 3 agosto 2009 con atto del dott. Guido Salanitro, notaio in Catania, iscritto nel  
Ruolo del Distretto Notarile di Catania, repertorio n. 903 - raccolta n. 596, registrato  
a Catania il giorno 3 agosto 2009 al numero 18168, serie 1T;

- che a tutt'oggi il signor [REDACTED] non ha provveduto al pagamento  
dell'importo precettato;

- che il signor [REDACTED] è titolare per l'intero del diritto di proprietà  
sull'immobile di seguito descritto, su cui l'esponente ha iscritto ipoteca volontaria  
di primo grado, per effetto e garanzia del contratto stipulato, sino alla concorrenza  
di Euro 230.000,00 iscritta all'Agenzia del Territorio di Catania, il giorno 4 agosto  
2009 reg. gen. 46073 reg. part. 11870.

Tutto ciò premesso e ritenuto INTRUM ITALY s.p.a., in qualità di mandataria di  
JULIET s.p.a., procuratrice di Siena NPL 2018 s.r.l., rappresentata e domiciliata  
*ut supra*,

**DICHIARA**

di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni,  
unitamente ai frutti civili, accessioni e pertinenze, del. quale viene offerta la  
descrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 c.p.c.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

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

- Immobile sito in Comune di Randazzo, Vicolo Ozieri n. 6, piano T-1-2, distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

foglio **103**, particella **5453**, categoria **A/4**, vani **7,5**, rendita catastale **euro 228,53**.

#### **4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali**

##### **4.1) Verbale di sopraluogo del 26/07/2022**

“Oggi alla data del 26 luglio 2022 alle ore 11:00, dopo giusto avviso a mezzo pec e A/R alle parti questo C.T.U., si è recato presso i luoghi ove insiste l’immobile oggetto di stima e precisamente in Randazzo via Ozieri n ° 6-8 per iniziare le operazioni peritali.

Giunto presso i luoghi non erano presenti né parte esecutante né parte esecutata.

A questo punto il sottoscritto ha assunto informazioni dai limitrofi e non ha avuto nessuna informazione in merito, è costretto a richiedere l’ausilio della F.P. e del fabbro per l’esecuzione dell’apertura forzata dell’immobile.

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

##### **4.2) Verbale di sopraluogo del 05/04/2023**

Successivamente alla data del 05 aprile 2023 alle ore 11:00, a seguito di autorizzazione da parte del G.E. e conseguente accordo C.C. e fabbro, questo C.T.U. si è recato presso l’immobile oggetto di stima per proseguire le operazioni peritali. Sono presenti per parte esecutante nessuno e per parte esecutata nessuno, è invece presente il fabbro n.p. del sig. [REDACTED] e i sigg.ri Comandante della Stazione di Randazzo n.p. del Luogotenente [REDACTED]

[REDACTED] Questo C.T.U. giunto presso i luoghi, con qualche difficoltà nell’apertura si adoperava unitamente al fabbro nell’apertura forzata dell’immobile sia al civico 6

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



che 8 di via Ozieri, scattate fotografie dello stato dei luoghi e dei vari ambienti interni ed esterni dei tre piani, uno piano terra e primo e secondo piano, redatti schizzi planimetrici e presi appunti su fogli separati dal presente verbale. A seguito di tutti gli accertamenti di rito il sottoscritto unitamente al fabbro ha provveduto alla chiusura ermetica delle due porte esterne del civico 6-8 e consegna delle chiavi (2) e cilindro nuovo al sottoscritto.

Si chiude il presente verbale alle ore 13:00 presso i luoghi oggetto di stima”.

### **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 Randazzo (CT) come distinto al N.C.E.U.**

**Foglio 103, particella 5453, categoria A/4, Classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita cat. € 228,53 sito in Randazzo, Vicolo Ozieri n ° 6, Piano T-1-2.**

#### **CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:**

**L’immobile oggetto di stima confina, a nord e est con altro appartamento, a ovest con via Prescimone, a sud con Vicolo Ozieri.**

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

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 tre elevazioni fuori terra, ubicato in Randazzo, via Ozieri n ° 6-8.

L'immobile oggetto di stima trovansi all'interno di un vicolo molto stretto, tale è costituito altresì da 3 piani fuori terra. accessibile da 2 portoncini, di cui uno a due ante di colore verde-azzurro in legno e contraddistinto dal numero civico 6, l'altro sempre stesso colore e sempre in legno ad una unica anta al civico 8.

Il suddetto come sopra descritto dal civico 8 si raggiunge a mezzo di un locale cucina e come visibile dall'allegato fotografico trovansi in condizioni grezze e non arredate, dal civico 6 invece esso viene raggiunto a mezzo di una zona conducente sulla destra con spalle al portoncino ai piani superiori, di fronte trovansi un locale wc e sulla sinistra trovansi una stanza di cui non si conosce la destinazione e cui essa è collegata al locale cucina. Come sopra citato, sulla destra trovansi delle scale a due rampe conducenti al piano primo, il quale esso è costituito da zone grezze e non arredate ed in presenza di piccoli balconi, a seguire le scale di cui sopra, conducono anche al piano secondo, anch'esso costituito da zone grezze e di cui non si conosce la destinazione con presenza di due balconcini, ognuno per ambiente non classificato.

Il sottoscritto sottolinea altresì che, al suddetto immobile nel suo complesso viene quantificato un ambiente che non è raggiungibile in quanto non in condizioni di sicurezza, poiché il pavimento è stato rimosso e quindi successivo alla porta di accesso c'è solamente uno spazio di vuoto, però esso verrà stimato e quantificato in quanto le misure sono state rilevante dagli ambienti esterni e paragonati al Catasto

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



coincidenti.

Tutti gli ambienti sopra descritti sono privi di pavimentazione con massetto in cemento, le porte interne sono in legno e vetro con alcuni passaggi naturali da ambiente ad ambiente mentre per quanto riguarda gli infissi, essi sono del tipo in legno e vetro con oscuranti a mezzo ante interne.

L'immobile è privo di impianto elettrico, non è dotato di impianto di riscaldamento e non è stata riscontrata la presenza di alcuna certificazione elettrica ed energetica (A.P.E.).

**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 i beni di proprietà del sig. [REDACTED]

Dal certificato notarile del 25/02/2020 a firma del dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, 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 07/01/2020, rep. 12821, trascritto il 13/02/2020 ai nn. 8862/4130, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede a ROMA Codice fiscale 14535321005 sul seguente immobile:

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

- proprietà 1/1 su immobile sito in Comune di Randazzo, Vivolo Ozieri n. 6, piano T-1-2, distinto al N.C.E.U. al foglio 103, particella 5453, categoria A/4, vani 7,5, rendita catastale euro 228,53

**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”;*

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

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

- All'esecutato [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] l'immobile è pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 03.08.2009 in notar Salanito Guido di Catania rep. n. 902/595, trascritto il 04.08.2009 ai nn. 46072/28837, da potere dei

signor [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

il [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] per 1/6 ciascuno di piena proprietà, ai quali, a loro detto immobile era pervenuto come appresso specificato:

- Quota pari a 4/36 ciascuno di piena proprietà, in forza di successione denunzia n. 12 volume 591/9, presentata all'Ufficio del Registro di Giarre (CT) il 28.04.2009, trascritta il 13.03.2013 ai nn. 14832/12383, apertasi il 10.04.1997, in morte della signora [redacted]

codice fiscale [redacted], per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 03.08.2009 ai rogiti del notaio Salanito Guido di Catania, rep. n. 902/595, sopra citato, è stata trascritta in data 04.08.2009 ai nn. 46071/28836, l'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius [redacted]

[redacted] da parte degli eredi sopra indicati.

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



N.b. si rileva, tra l'altro, successione denuncia n.43 volume 457, presentata all'Ufficio del Registro di Giarre (CT) il 27.06.1997, trascritta il 15.01.2000 ai nn. 1402/1086, apertasi il 10.04.1997 in morte della predetta signora [REDACTED]

[REDACTED] per 4/36 ciascuno di piena proprietà, dove l'immobile caduto in successione veniva identificato catastalmente nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale foglio 103 particella 195.

- Quota pari a 1/18 ciascuno di piena proprietà, ai predetti signori [REDACTED] stante la quota di 1/6 perveniva alla signora [REDACTED] sopra generalizzata per successione al rispettivo padre e coniuge signor [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], apertasi il 07.11.1980, denuncia n. 51 volume n. 320, trascritta il 24.04.1981 ai nn. 15212/12306.

**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,*

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

indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;

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

- **ATTO ESEUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 13.02.2020 ai nn.8862/4130, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.01.2020, Tribunale di Catania, rep. n ° 12821, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L.**, con sede in Roma – codice fiscale 14535321005 e contro il signor [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Randazzo foglio 103 particella 5453.

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 04.08.2009 ai nn. 46073/11870, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.08.2009 ai rogiti del Notaio Salanitro Guido da Catania, rep. n° 903/596, a favore della **BANCA DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro il signor [REDACTED]

nato a [REDACTED], per un montante ipotecario di € 230.000,00 ed un capitale di € 115.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in Randazzo foglio 103 particella 5453.

**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

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



*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 Randazzo 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 centrale servita da servizi pubblici e parcheggi con codice di zona “B1”.

**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*

*Dott. Ing. M. Rita Torrissi 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”;

Nell'atto di compravendita a rogito del notaio Guido Salanitro del 03/08/2009 si legge che per l'immobile oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, i lavori di costruzione sono stati eseguiti in data anteriore all'uno settembre 1967, in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti, e che per la sopraelevazione è stato rilasciato Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 8 settembre 1968 dal Comune di Randazzo pratica n. 253.

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

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

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

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

“verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario

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

potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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 al sig. [REDACTED] non risultava colpito da abusi edilizi e non risultano allo scrivente C.T.U. procedure amministrative o sanzionatorie in atto.

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

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

Nel precedente paragrafo 5.11), è stato descritto che l'immobile pignorato non risulta essere abusivo, quindi nessun onere economico risulta in essere.

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

“verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominate**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi

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

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;

Per quanto già detto, si specifica che per l’immobile in questione non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

**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

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

sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**”;

Alla luce dello stato di fatto, per i beni pignorati nessun debito risulta negli ultimi due anni come già specificato al punto 5.13).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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 del sig. [REDACTED] lo stesso risultava in totale stato di abbandono.

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

“elenchi ed **individuati 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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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



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 dal civico 6	mq	5,60 ca.
locale wc	mq	5,96 ca.
stanza	mq	13,98 ca.
cucina dal civico 8	mq	12,50 ca.
scale conducenti al piano 1°	mq	3,65 ca.
stanza 1 al piano 1°	mq	21,38 ca.
stanza 2 al piano 1°	mq	24,60 ca.
scale conducenti al piano 2°	mq	3,58 ca.
stanza 1 al piano 2°	mq	21,28 ca.
stanza 2 al piano 2°	mq	24,57 ca.
ambiente al piano T non raggiungibile	<u>mq</u>	<u>12,92 ca.</u>
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>150,02 ca.</b>

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

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

Balconi piano 1° mq. 9,48 con incidenza al 25 % = mq. 2,38 ca.

Balcone piano 2° mq. 0,40 con incidenza al 25 % = mq. 0,10 ca.

**Totale S.N.R. mq. 2,48 ca.**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 150,02 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 2,48 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 152,50 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**,

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

che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato.

Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si attiva tramite il metodo comparativo, declinato nei suoi relativi e diversi procedimenti che, a seconda della fattispecie sotto stima, possono essere monoparametrici, ma spesso sono pluriparametrici. Quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul 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

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



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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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



considerato in comparazione. Con tale sistema, (definito anche di comparazione indiretta, in quanto la comparazione viene effettuata nell'individuazione del saggio medio di capitalizzazione, notoriamente influenzato da incrementi e decrementi) il più probabile valore da proporre per un immobile sottoposto a stima, si ricava dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato. A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

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

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

$R_l$  indica il reddito lordo annuo totale;

$Q$  indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, 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  $s$ .

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

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 centrale del Comune di Randazzo, 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 2022 e per abitazioni di tipo A/4, del Comune di Randazzo indicano un canone mensile con un cancello di € 1,1 / 1,6, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 1,7 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 152,50 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:

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 1,7
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	152,50
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 259,25
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 3.111,00
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 3.186,83
SPESE	
Q=	€ 933,30
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI	
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 20,99
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 2.232,53
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 55.813,28

Tale valore di €. 55.813,28 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

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

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 2022, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo A/4, del Comune di Randazzo si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 320,00 a € 460,00 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 € **380,00** 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 € **380,00** per la superficie di mq. **152,50** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 57.950,00 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	152,500
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 380,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 57.950,00

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

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 € 55.813,28 + 57.950,00 : 2 = € 56.881,64.

In cifra tonda **€ 56.900,00**

**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 **€ 48.365,00**. In cifra tonda

**€ 48.365,00**

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

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

Stante la tipologia del bene immobile stimato, il C.T.U. ritiene 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 del fabbricato.

**5.23) In merito alla lettera w del mandato e precisamente:**

“accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”;

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota 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

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

dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

## 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 103, particella 5453, categoria A/4, Classe 5, consistenza 7,5 vani, rend. cat. € 228,53 sito in Randazzo, Vicolo Ozieri n ° 6, piano T-1-2.**

**Valore € 56.900,00**

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



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 16 maggio 2023

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

