

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: DANTE SPV s.r.l.

contro

Procedura esecutiva: R.G.E. 493/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 12/09/2024 il G.E. Dott.ssa Venera Fazio ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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

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

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

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

- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali **procedimenti giudiziari** relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i beni pignorati siano **occupati dal debitore o da terzi**, affidati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la

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

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

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

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

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

- garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
 - v. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
 - w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore 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 Tonini 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 (13/09/2024), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti esecutate/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

Istanza di proroga di gg. 40 presentata in data .5/03/2025.

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

3) Atto di Pignoramento immobiliare

La LEVITICUS SPV s.r.l., costituita ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione del 30 aprile 1999 n. 130, con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 14978561000, appartenente al “Gruppo IVA Credito Fondiario” p. iva n. 15430061000, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, iscritta al n. 35541.2 dell’Elenco delle Società Veicolo tenuto dalla Banca d’Italia ai sensi del provvedimento della Banca d’Italia del 07 giugno 2017 — società già cessionaria, giusto contratto di cessione dei crediti del 28/12/2018 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 2 del 05/01/2019 (**all. 1**), del BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano, Piazza F. Meda n. 4, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e Milano 09722490969, partita iva 10537050964, società quest’ultima, costituita in data 13/12/2016, giusto atto di fusione ai rogiti Notaio Carlo Marchetti di Milano, repertorio numero 13.501, raccolta numero 7.087, a seguito della fusione tra la Banca Popolare di Milano sc a rl e il Banco Popolare Società Cooperativa (e quest’ultimo già incorporante la Banca Popolare di Novara spa, giusto atto di fusione del 20/12/2011 ai rogiti Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona, repertorio n. 56754, raccolta n. 20928) (**all. 2**) - e per essa, quale mandataria; la CF Liberty Servicing S.p.A., giusta procura speciale a rogito Notaio Dott.ssa Sandra De Franchis di Roma del 14/06/2019, repertorio numero 11702, raccolta numero 5634, registrata a Roma 4 il 18/06/2019 al numero 19282 Serie 1T (**all. 3**), con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, capitale sociale Euro 150.000,00 i.v., iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma n° 10581450961 al R.E.A. n° RM-30897, appartenente al “Gruppo IVA Credito Fondiario” P.IVA n° 15430061000 - in persona del suo procuratore speciale, Dott. De

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

Mercanti Brunetto, [REDACTED] in
forza di procura conferita in data 03/11/2020 dal Direttore Generale di CF Liberty
Servicing spa, Dott. Marco Vitale, [REDACTED] ai rogiti Notaio
Dott.ssa Sandra De Franchis in Roma, repertorio n. 14316 e raccolta n. 7004,
registrata a Roma 4 il 04/11/2020 al numero 30620 Serie IT, (all. 4), a sua volta
all'uopo facoltizzato in forza di procura rilasciatagli il 05/06/2019 dal Presidente del
Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della CF Liberty Servicing
spa, Dott. Edoardo Ginevra, [REDACTED] ai rogiti Notaio
Carlotta Dorina Stella Marchetti in Milano, repertorio n. 5391, raccolta n. 3785,
registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 12/06/2019 al repertorio n. 5391,
raccolta n. 3785, registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 12/06/2019 al n.
30381 serie 1T (all. 5), rappresentata e difesa, per procura in calce all'atto di
precezzo notificato in data 25/05/2021, dall'Avv. Michelangelo Mazzeo Rinaldi,
codice fiscale MZZ MHL 74L23 F158N, numero di fax 090.2513084, indirizzo di
posta elettronica certificata al quale ricevere qualsivoglia comunicazione/notifica
michelemazzeo@pec.giuffre.it ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in
Messina, Via Dei Verdi n. 13,

PREMESSO CHE

- a) la, Banca Popolare di Novara spa è stata fusa per incorporazione nel Banco
Popolare Società Cooperativa, giusto atto di fusione del 20/12/2011 ai rogiti Notaio
Marco Porceddu Cilione di Verona, repertorio n. 56754, raccolta n. 20928;
- b) in data 13/12/2016 è stato costituito il Banco BPM spa, giusto atto di fusione ai
rogiti Notaio Carlo Marchetti di Milano, repertorio numero 13.501, raccolta numero
7.087, a seguito della fusione della Banca Popolare di Milano sc a rl e il Banco

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

Popolare Società Cooperativa e, in virtù di tale atto, pertanto, il predetto Banco BPM spa, successore a titolo universale del Banco Popolare Società Cooperativa (quest'ultimo già incorporante la Banca Popolare di Novara spa), è subentrato in tutti i rapporti giuridici sostanziali e processuali di cui quest'ultimo era parte, fra i quali, appunto, anche quello di cui al presente atto, compresi il credito e le sue garanzie, reali e personali;

c) che successivamente, in data 28/12/2018, nell'ambito di una più ampia operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130, Banco BPM spa, in forza di contratto di cessione di crediti con efficacia economica 30/06/2018 ed efficacia giuridica 28/12/2018, ha ceduto in favore della società Leviticus SPV S.r.l. — con sede in Roma, alla Via Piemonte n. 38 (codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 14978561000) — una serie di crediti classificati a sofferenza (unitamente a tutti i relativi e conseguenti diritti, garanzie e titoli), ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 4 e 7.1 della Legge n. 130/1999, tra i quali, per l'appunto, è ricompreso anche quello per cui è causa;

d) che la cessionaria Leviticus SPV srl ha regolarmente espletato gli adempimenti pubblicitari prescritti dal Testo Unico Bancario, dando notizia dell'avvenuta cessione mediante pubblicazione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 4 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 e dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 05/01/2019, Parte 11 n. 2;

e) che per l'effetto della suddetta cessione, Leviticus SPV srl è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, già di titolarità del cedente Banco BPM spa;

f) che con procura speciale a rogito Notaio Dott.ssa Sandra De Franchis di Roma

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

del 14/06/2019, repertorio numero 11702, raccolta numero 5634, registrata a Roma
4 il 18/06/2019 al numero 19282 Serie IT, Leviticus SPV srl ha conferito mandato a
CF Liberty Servicing S.P.A. per la gestione ed il recupero dei crediti relativi alla
predetta cessione, affinchè quest'ultima provveda, tra le varie, a compiere, in nome
e per conto di Leviticus SPV srl “*ogni attività, adempimento e formalità ritenuti
necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione,
gestione, incasso e recupero dei crediti dei quali la società (Leviticus SPV srl) è o
sarà titolare*” (cfr. all. 3);

g) che nelle operazioni di cartolarizzazione non vi è la necessità di procedere ad
alcuna formalità e/o annotamento siccome, ai sensi del combinato disposto di cui
agli artt. 1 e 4 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 e dell'art. 58 del D. Lgs. n.
385/1993, “i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo da chiunque prestati o
comunque esistenti a favore del cedente <omissis> conservano la loro validità ed il
loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità o
annotazioni” e che “restano altresì applicabili le discipline speciali, anche di
carattere processuale, previste per i crediti ceduti”;

h) che unitamente ai crediti oggetto di cessione sono stati altresì trasferiti alla
Cessionaria, senza necessità di ulteriori avvisi, formalità o annotazioni, ai sensi e
per gli effetti del combinato disposto degli artt. 4 e 7 della Legge 30 aprile 1999 n.
130, anche tutti i diritti che assistono e garantiscono il pagamento dei crediti ceduti;

Premesso quanto sopra, la Leviticus SPV srl, cessionaria del Banco BPM spa (già
Banco Popolare s.c. e Banca Popolare di Novara spa), e per essa quale mandataria la
CF Liberty Servicing spa, in persona del suo legale rappresentante pro tempore,

IN VIRTU' ED ESECUZIONE

dell'atto di precezzo notificato in data 25/05/2021 e del titolo in esso indicato con il

quale la Leviticus SPV srl, quale cessionaria del Banco BPM spa (già Banco Popolare soc. coop. e Banca Popolare di Novara spa), ha intimato [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di pagare in favore della Leviticus SPV srl, nella qualità sopra specificata, la complessiva somma di € **106.994,48**, oltre interessi di mora convenzionalmente pattuiti, e comunque entro i limiti e nel rispetto degli stessi di cui al tasso soglia della Legge. n. 108/96, sulle rate scadute e sui residui capitale dal 15/07/2007, fino all'effettivo soddisfo, oltre le spese dell'atto di precezzo, pari a € **590,94** le spese di notifica dell'atto di precezzo e le spese successive (all.ti 6 e 7),

DICHIARA

Di voler sottoporre, come con il presente atto sottopone, ad esecuzione forzata ed a pignoramento immobiliare il seguente bene immobile di esclusiva e piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei predetti sigg.r [REDACTED] e specificatamente: appartamento al secondo piano facente parte dell'edificio sito in Paternò, Via Nuoro n. 39/A, composto di quattro vani e mezzo catastali. Confinante con la detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] salvi migliori e più attuali confini. Iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Paternò al foglio 61, part. 2751 sub 4, Via Nuoro n. 39/A, cat. A/2, classe 5, vani 4,5, r.c. euro 453,19.

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

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopralluogo del 30/09/2024

“Oggi alla data del 30/09/2024 2024 alle 11:00 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo pec e AR alle parti si è recato presso i luoghi e precisamente in Paternò Via Nuoro n ° 39/A, per iniziare le operazioni peritali. Sono presenti per parte attrice nessuno è comparso, per parte eseguita è presente personalmente la

Questo C.T.U. giunto c/o i luoghi ha preso visione degli stessi, scattate fotografie, rilevate misurazioni e presi appunti su fogli separati dal presente verbale. Questo C.T.U. ad oggi non ha ancora ricevuto alcuna anticipazione da parte attrice per come disposto Giudice in ordinanza.

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

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

5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

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

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

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

Foglio 61, particella 2751, sub 4, categoria A/2, classe 5, cons. 4,5 vani, rendita € 453,19, sito in Paternò (CT), Via Nuoro n ° 39/A, Piano 2.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima confina a nord con proprietà [REDACTED] a est con [REDACTED]
Via Nuoro, a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà [REDACTED]

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista del cespote oggetto di stima, risultato trattarsi di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, ubicato in Paternò (CT), via Nuoro n ° 39 e non più 39/A come indicato in Catasto.

Trattasi di un appartamento all'interno di un complesso condominiale al quale si accede dalla pubblica via attraverso un portone in ferro a tre ante di colore marrone, attraversato il quale a mezzo di scale grezze e non rifinite si raggiunge il secondo piano. All'immobile si accede attraverso una porta blindata di colore marrone chiaro

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

e superata la quale, ci si immette in un ingresso-corridoio con ambiente living ben rifinito, alla sinistra della zona ingresso trovansi ambiente cucina balconato con affaccio sulla via Nuoro ed una stanzetta per bambino balconata; proseguendo per il corridoio alla destra della porta ingresso, trovansi sul lato sinistro una prima stanza letto e successiva a questa altra stanza letto senza alcuna apertura. Sul lato destro del corridoio con spalle alla porta d'ingresso trovansi un primo locale bagno con doccia e successivo a questo altro locale bagno con vasca e finestrato. In fondo al corridoio trovansi un pozzo luce con affaccio all'esterno.

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", è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni. 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";

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di

pignoramento, che ha colpito il bene di proprietà del 50 % della [REDACTED]

[REDACTED] e del 50 % del [REDACTED].

Dal certificato notarile del 05/10/2021 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano,

Notaio in Corleone (PA), agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a *pignoramento immobiliare* dall'Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Catania in data 09/07/2021, rep. n. 5359, trascritto il

09/09/2021 ai nn. 40612/30754, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA

Codice fiscale 14978561000 sui seguenti immobili:

[REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2 su

appartamento di tipo civile in PATERNO' (CT) Foglio 61 Particella 2751

Subalterno 4 Natura A2 Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA NUORO n. 39/A.

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 Tonin Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l'immobile pignorato risulta essere di proprietà della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

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

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

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

Agli esecutati, [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile Paternò Foglio 61 Particella 2751 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 24/05/2007 Numero di repertorio 37776/20957 Notaio CANNZZO MARCO Sede CATAMA trascritto il 25/05/2007 nn. 38049/21676 da potere di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A [REDACTED] l'immobile pervenne per aver edificato in sopraelevazione su fabbricato acquistato con atto di compravendita del 05/10/1970 Notaio Gaetano Dovi di Paternò.

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

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

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE NN. 38050/10964 del 25/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 24/05/2007 Numero di repertorio 37777/20958 Notaio CANNIZZO MARCO Sede CATANIA.

A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. sede NOVARA Codice fiscale 01848410039 (Domicilio ipotecario NOVARA VIA NEGROM N. 12)

contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00

Durata 35 anni Grava su Paternò Foglio 61 Particella 2751 Sub. 4.

TRASCRIZIONE NN. 40612/30754 del 09/09/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/07/2021 Numero di repertorio 5359 emesso da UFF. GM). CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 contro [REDACTED]

Grava su Paternò Foglio 61 Particella 2751 Sub. 4.

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”;

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto al Comune di Paternò (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 semicentrale servita da servizi pubblici e parcheggi con codice di zona “C1”.

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 negli uffici di competenza, nei documenti ricavati si legge che l’immobile oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stato realizzato senza progetto e senza licenza edilizia, ma per le stesse è stata rilasciata dal Comune di Paternò, in data 28 settembre 2006, concessione edilizia in sanatoria n. 2054 che viene depositata unitamente alla perizia.

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

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

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

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

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^o 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 [REDACTED]
[REDACTED] non risultava colpito da abusi edilizi e non risultano allo scrivente

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



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 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”;

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

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 censio, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;

Al presente quesito il sottoscritto ha già fornito le risultanze in merito al punto 5.3).

5.16) In merito alla lettera p del mandato e precisamente:

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

Alla luce dello stato di fatto, per il bene pignorato nessun debito risulta negli ultimi due anni come già specificato al punto 5.13).

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

“accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO
MOD. 4/REV”;

Al sopraluogo presso l'immobile dei sugg. [REDACTED] lo stesso risultava abitato dagli esecutati.

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

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

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di 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-corridoio	mq 9,87 ca.
ambiente living + cucina	mq 43,79 ca.
stanza bambino	mq 9,40 ca
stanza letto 1	mq 11,95 ca.
stanza letto 2	mq 21,92 ca.
bagno con doccia	mq 6,05 ca.
bagno con vasca	mq 6,36 ca
Totale	mq 109,34 ca.

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

Balcone mq. 8,88 con incidenza al 25 % =	mq. 2,22 ca.
Totale S.N.R.	mq. 2,22 ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 108,34 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 2,22 circa, si perviene alla superficie commerciale dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 111,56 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

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

gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)";

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

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

La comparazione diretta si attiva tramite il metodo comparativo, declinato nei suoi relativi e diversi procedimenti che, a seconda della fattispecie sotto stima, possono essere monoparametrici, ma spesso sono pluriparametrici. Quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul suo criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotetico, con un quoziente aleatorio maggiore. Quindi, quando la comparazione si può praticare, il tecnico incaricato come prima attività resta impegnato a pervenire alla conoscenza della **superficie commerciale** degli stessi, indirizzando successivamente l'indagine sugli **attuali prezzi di mercato** ad essi riferibili. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei

muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, in tal caso vanno omogeneizzate con l'applicazione di percentuali di adeguamento, come si dirà appresso.

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

Si opera, pertanto:

VALUTAZIONE IMMOBILE

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

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

garantita.

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

Rn = Rl - (Q + 12) dove:

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

Rl indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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

Esso si ricava determinando direttamente il canone di affitto posticipato, cioè

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

comprendivo degli interessi sulle singole rate al tasso commerciale del 4,5% come indicato dalla seguente espressione:

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

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

Per quanto attiene alla stima dell'immobile in trattazione, il compito per lo scrivente

C.T.U. non è stato agevole, come si è avuto modo di evidenziare in precedenza, perché il perdurare della pesante situazione economica, che supera anche i confini nazionali, ha inciso notevolmente sulla passata e ben nota vivacità degli scambi nel comparto immobiliare, oggi penalizzata con evidenti ripercussioni ricadenti anche e soprattutto sui parametri comparativi, pertanto significativamente lacunosi.

L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona centrale del Comune di Paternò (CT), 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 1° semestre dell'anno 2024 e per abitazioni civili di tipo A/2, del Comune di Paternò (CT) indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,1 / 3,1, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,0 al mq, viste le ottime condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 111,56 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 Tonin Viale. V. Veneto n° 7 Catania

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	4,0
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		111,56
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€.	446,24
CANONE ANNUO		
Ca=	€	5.354,88
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	5.485,40
SPESE		
Q=	€	1.606,46
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI		
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€.	36,14
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	3.842,79
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
S=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€.	96.069,89

Tale valore di €. 96.069,89 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

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

attengono alle dimensioni, ubicazione, peculiarità tecnico-costruttive, rifiniture, stato di conservazione e di manutenzione, posizione e a norma sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso.

Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 1° semestre dell'anno 2024, a seguito di mirate indagini per abitazioni civili di tipo A/2, del Comune di Paternò (CT) si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 590,00 a € 880,00 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 € 880,00 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 € 880,00 per la superficie di mq. 111,56 ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 98.172,80 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	111,560
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v = (€/mq)	€ 880,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 98.172,80

Dott. Ing. M. Rita Tonin 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 $\text{€ 96.069,89} + \text{€ 98.172,80} : 2 = \text{€ 97.121,34}$.

In cifra tonda

€ 97.100,00

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 **€ 82.535,00**. In cifra tonda

€ 82.500,00

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e reperiti tutti i dati necessari, il C.T.U. si è dedicato alla stima dello stesso, e seguendo anche i canoni del metodo *analitico per capitalizzazione dei redditi* e del metodo *sintetico comparativo*, resta dell'avviso di essere pervenuto al “più” probabile valore di mercato”, considerato congruo, sotto indicato, relativo a:

Appartamento: Foglio 61, particella 2751, sub 4, categoria A/2, classe 5, cons. 4,5 vani, rendita € 453,19, sito in Paternò (CT), Via Nuoro n ° 39/A, Piano 2.

Valore stimato € 97.100,00

Valore stimato ridotto del 15 % = € 82.500,00

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 15 marzo 2025

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

