

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

(Dott. Ing. Maria Rita Torrissi)

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

TRIBUNALE DI CATANIA

- Esecuzione Immobiliare: Banca per lo Sviluppo della Coop. di Credito S.p.A. c. [REDACTED]
- Procedura esecutiva: R.G.E. n° 589/2015
- Giudice delle Esecuzioni : Dott.ssa Maria Fascetto
- C.T.U.: Dott. Ing. Maria Rita Torrissi

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 16/01/2017 il G.E., Dott.ssa Maria Fascetto 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 95127 Catania

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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

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

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

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

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

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

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

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

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

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

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

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudicedi Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 120 giorni, invitandolo altresì a comunicare a tutte le parti costituite la relazione tecnica a mezzo di raccomandata con avviso almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del c.p.c.

3) Atto di Pignoramento immobiliare

La Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A., con sede a Roma, Piazza Beata Vergine 4/5, C.F. e P.I. 05852011005, e per essa la BCC Gestione Crediti - Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti - Spa, C.F. e P.I. 07302421008, con sede in Roma Piazza Beata Vergine del Carmelo n. 4/5, nella sua qualità di procuratrice con rappresentanza, in virtù di procura conferita con atto a rogito Notaio Dott. Marco Terzi di Roma in data 15.01.2004 rep. 39105 Racc. 7877, che agisce in persona del Dott. Massimiliano D'Aguanno, a tanto abilitato e dotato degli opportuni poteri, giusta procura rilasciata dal Direttore Generale, Fabio D'Orefice con atto autenticato nella firma dal Notaio Mario De Angelis di Roma, in data 05.03.2014, Rep. 32555 Racc. 15614 - a sua volta abilitato e dotato degli opportuni poteri, giusta delibera del C.d.A. del 27.01.2014 e conseguente procura

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

generale rilasciata dal Presidente del C.d.A., prof. Domenico Cavallo con atto autentificato nella firma dal Notaio Mario De Angelis di Roma, in data 12.02.2014, Rep. 32366 Racc. 15552, assistita, rappresentata e difesa dall'Avv. Piero Ruggeri, del Foro di Messina (C.F.: RGGPRI79L01F152B, PEC: piero.ruggeri@pec.it, fax 090-6411011), ed elettivamente domiciliata ai fini del presente procedimento presso lo studio dell'Avv. Antonino Licciardello, con sede in Misterbianco (CT), Via Matteotti 275, giusta procura stesa a margine dell'atto di precetto notificato alle sigg.re [REDACTED] in data 24/07-04/08/2014, ed al sig. [REDACTED] in data 11-17/11/2014, unitamente al titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo fondiario a rata costante, in atti Notaio Dott. Marco Cannizzo in Catania, n. rep. 43574, n. racc. 25344, reg. al n. 21578 del 02/10/2009 e dotato della formula esecutiva il 13/10/2009.

PREMESSO CHE

- 1) In data 02/10/2009 il Sig. [REDACTED] stipulavano con la Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. un contratto di mutuo fondiario a rata costante, in atti Notaio Dott. Marco Cannizzo in Catania, n. rep. 43574, n. racc. 25344, reg. al n. 21578 del 02/10/2009.
- 2) In virtù del predetto finanziamento, la Banca concedeva ai debitori la somma di € 60.000,00 secondo il piano di ammortamento nonché alle condizioni e con le modalità riportate nel medesimo contratto e negli allegati, tutti sottoscritti conosciuti ed accettati dalle parti mutuatarie.
- 3) A garanzia della puntuale restituzione del capitale mutuato, il Sig. [REDACTED] concedevano a favore dell'Istituto di Credito, ipoteca volontaria sul seguente immobile di proprietà esclusiva di essi medesimi, facente parte dell'edificio sito in Catania, via Francesco Durante n. 12, e

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

precisamente:

- appartamento per civile abitazione al primo piano, Int. 5, composto da vani catastali due e mezzo, confinante: con vano scala, con area sul cortile comune e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvi altri e più esatti confini. In catasto al Foglio 20, Particella 433, sub. 5, via Francesco Durante n. 12, piano primo, Cat. A/4 di 5[^], Vani 2,5, R. C. Euro 99,42 (€ 192,500). Con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti ragioni, usi, servitù attive e passive.

4) Detta ipoteca veniva concessa per la somma complessiva di € 180.000,00 ed iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Catania al n. reg. gen. 53340 e n. reg. part. 13095, del 05/10/2009;

5) nonostante la tempestiva percezione della somma richiesta (attestata da relativa quietanza rilasciata da parte mutuataria all'art. 1 del contratto di mutuo), i sigg.ri

[REDACTED] già dopo le prime rate del mutuo, si rendevano totalmente inadempienti;

6) vani sono stati i tentativi della Banca di recuperare bonariamente le somme concesse tanto da costringere l'Istituto di credito, in data 10/07/2013. a comunicare alla parte mutuataria la decadenza dal beneficio del termine per il rapporto di mutuo suddetto, nonché a richiedere il pagamento di quanto dovuto:

7) il titolo esecutivo, costituito dal summenzionato contratto di mutuo ipotecario, è stato dotato della formula esecutiva in data 13/10/2009 e notificato unitamente a precedente atto di precetto rispettivamente in data 24/07-04/08/2014 (alle sigg.re [REDACTED] e in data 11-17/11/2014 (al sig. [REDACTED])

8) in data 4/3/2015, veniva notificato ulteriore atto di precetto in rinnovazione con

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

il quale, la BCC Gestione Crediti s.p.a. nella summenzionata qualità, intimava ai debitori il pagamento della somma di € 62.596,37 oltre agli interessi successivi ed alle successive occorrenze tutte:

9) è decorso infruttuosamente il termine di cui all'art. 482 c.p.c.

tutto ciò premesso, la BCC GESTIONE CREDITI S.P.A., come soprarappresentata difesa e domiciliata,

fa istanza di sottoporre a pignoramento

i beni immobili e i diritti immobiliari del sig. [REDACTED] il

[REDACTED] e residente in [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]

C.F. [REDACTED] del quale si fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:

- appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio sito in Catania, via Francesco Durante n. 12, al primo piano, Int. 5, composto da vani catastali due e mezzo, confinante: con vano scala, con area sul cortile comune e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvi altri e più esatti confini. In catasto al Foglio 20, Particella 433, sub. 5, via Francesco Durante n. 12, piano primo, Cat. A/4 di 5[^], Vani 2,5, R. C. Euro 99,42 (£. 192,500). Con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti ragioni, usi, servitù attive e passive.

Si dichiara che il valore della presente controversia è pari ad € 62.596,37 e che il contributo unificato ammonta ad € 278,00.

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

1) Verballi di sopralluogo

1° verbale del 15/06/2017

“Oggi alla data del giorno 15 (quindici) del mese di Giugno 2017 alle ore 10,30 questo C.T.U. a seguito di autorizzazione del Sig. G.E. di avvalersi della Forza Pubblica e di un fabbro per esecuzione forzata sull'immobile degli esecutati, si è recato c/o lo stesso sito in Catania Via F. Durante n° 12 per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata nessuno è presente, sono presenti per la Forza Pubblica l'Assistente Capo [REDACTED] e l'Assistente [REDACTED] è altresì presente il Sig. [REDACTED] n.q. di fabbro che oggi collabora con il sottoscritto C.T.U..

Questo C.T.U. giunto sui luoghi assume tutte le informazioni del caso con i vicini, i quali non hanno fornito alcuna informazione al sottoscritto.

A questo punto il C.T.U. ha dovuto procedere necessariamente all'apertura forzata dell'immobile, su autorizzazione del Sig. G.E., con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro n.q. il quale personalmente ha provveduto all'apertura forzata in maniera non semplice dell'appartamento.

Dopo una serie di tentativi e quasi a lavoro ultimato sopraggiungeva personalmente la Sig.ra [REDACTED] la quale si metteva subito a disposizione del C.T.U. per l'apertura dell'immobile, ma la chiave ormai non bastava più, in quanto era necessario proseguire con l'apertura forzata dell'appartamento, poiché altro modo di aprire lo stesso non c'era.

Aperta la porta d'ingresso a mezzo del fabbro, il sottoscritto procedeva ad effettuare tutti gli accertamenti tecnici del caso e precisamente scattava fotografie, rilevava misurazioni, nonché prendeva appunti su fogli separati dal presente verbale,

Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

redigendo apposito schizzo planimetrico.

A questo punto il sottoscritto, essendo presente personalmente parte esecutata, consegna n. 3 chiavi della nuova serratura cambiata nell'appartamento oggetto di stima.

Il sottoscritto precisa di avere ricevuto l'importo di € 534,40 a mezzo bonifico da parte procedente per come disposto dal Sig. G.E. e solo per anticipazioni.

Il sottoscritto altresì verserà a mezzo proprio assegno l'importo che il fabbro comunicherà per il proprio intervento effettuato, importo compreso di IVA e cassa.

Il sottoscritto precisa altresì di avere rintracciato telefonicamente l'altra parte esecutata n.p. del Sig. [REDACTED] e nella misura del 50% dell'intestatario dell'immobile, altresì precisa che ad oggi nonostante numerose ricerche effettuate c/o gli uffici di competenza, il Sig. [REDACTED] personalmente non era stato rintracciabile; il sottoscritto solo oggi prende atto che egli ha la residenza c/o [REDACTED]

in [REDACTED] per eventuali informazioni o quant'altro da recapitare c/o questi è necessario inviarli c/o la residenza della madre ove oggi egli abita e precisamente in [REDACTED]

Si precisa altresì che il Sig. [REDACTED] per qualunque informazione dagli enti competenti a mezzo telefono ad oggi è rintracciabile al n. [REDACTED] per come comunicato ed informato il sottoscritto dallo stesso Sig. [REDACTED]

Si chiude il presente verbale alle ore 13,00 c/o l'immobile oggetto di cui è stima".

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

5.1) In merito alla lettera a del mandato sopra già citato 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";*

Trattasi dell'immobile sito in Catania, Via F. Durante n° 12 piano 1°.

A seguito di specifici accertamenti e studi effettuati da questo C.T.U., vengono sotto riportati i confini del predetto immobile pignorato e sopra specificato.

A nord con cortile comune, ad est con Via F. Durante, a sud con vano scala e ad ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

Il bene pignorato, è ubicato nel Comune di Catania **e distinto al N.C.E.U. come di seguito riportato, in ordine alla proprietà per ½ cad. dei Sigg.** [REDACTED]

Foglio 20, particella 433, sub 5, categoria A/4, Classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita cat. € 99,42.

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

5.2) In merito alla lettera b del mandato sopra già citato 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”;

Questo C.T.U. ha verificato la perfetta corrispondenza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Se ne evidenzia altresì la correttezza dei suddetti dati e si è accertato che ha colpito le quote spettanti al debitore.

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

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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

Nel precedente paragrafo 5.1 è stata già specificata la proprietà del bene pignorato dei Sigg. [REDACTED] coniugi in comunione legale per ½ ciascuno.

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

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

Per quanto attiene alle provenienze nella certificazione notarile del 10/09/2015 a firma della dott.ssa Alessia Marsiglio, notaio in Santa Lucia del Mela, agli atti, relativamente all'acquisto dell'immobile esecutato, si legge:

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

1. Il sopraindicato immobile (e precisamente quello di cui alla part. 433 subalterno 5 del foglio 20) è pervenuto ai predetti [REDACTED] in ragione di un mezzo indiviso ciascuno per atto di compravendita in Notar Cannizzo Marco da Catania in data 2 ottobre 2009 rep.43573, trascritto a Catania in data 5 ottobre 2009 ai nn.53339/33811, da potere di [REDACTED] nata [REDACTED]
2. Alla detta signora [REDACTED] detto immobile è pervenuto per atto di compravendita in Notar Cannizzo Marco da Catania in data 20 novembre 2003 rep.27193, trascritto a Catania in data 10 dicembre 2003 ai nn. 50269/35398, da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania.
3. Al detto Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania il detto immobile è pervenuto giusta atto di cessione gratuita all'Istituto Autonomo

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

per le Case Popolari della Provincia di Catania ai rogiti del Dottor Schilirò Rubino rep. 541 in data 14 gennaio 2002, trascritto a Catania il 16 febbraio 2002 ai nn. 5828/4590 da potere del Demanio dello Stato con sede in Roma codice fiscale 80010520874 e successivo atto di rettifica del 27 febbraio 2012 rep. 193 trascritto a Catania il 2 aprile 2012 ai nn. 17449/14401.

5.5) In merito alla lettera e del mandatosopra già citato 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 mandatosopra già citato e precisamente:

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

Nella certificazione notarile, di cui al precedente p.fo 5.4, sono indicate le seguenti **formalità** pregiudizievoli a carico della parte eseguita, che qui, in sintesi, si portano a conoscenza:

Nel ventennio in esame gli immobili di cui sopra hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, risultanti presso la Conservatoria dei RR.II. di

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

Catania:

1)- ipoteca volontaria iscritta a Catania il 5 ottobre 2009 ai nn. 13095 R.P. e 53340 R.G. per complessivi euro 180.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 60.000,00 ai rogiti del Notaio Cannizzo Marco da Catania in data 2 ottobre 2009 rep.43574, a favore della Banca Sviluppo S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale 05852011005 ed a carico dei signori

sopraindicati gravante sull'immobile censito alla part.433 sub. 5 del foglio

20;

2)- pignoramento immobiliare di cui in epigrafe.

5.7) In merito alla lettera g del mandatosopra già citato 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 rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

5.8) In merito alla lettera h del mandatosopra già citato 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 al Comune di Catania per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, e non avendone avuto riscontro in quanto, viene rilasciato dagli Uffici Tecnici Comunali solamente per i terreni e non per gli immobili, il sottoscritto ha accertato che l'immobile sito in Catania, in Catasto al foglio 20, part. 433, nel Piano Regolatore Generale risulta essere in zona “D6” senza vincoli né ambientali, né idrogeologici.

5.9) In merito alla lettera i del mandatosopra già citato 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”;

Il sottoscritto C.T.U. da ricerche effettuate ha accertato che l'immobile è stato costruito negli anni 50 dall'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Catania in conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia dell'epoca.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

5.10) In merito alla lettera J del mandatosopra già citato e precisamente:

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

Con riferimento ad eventuali abusi e concessione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio, il Comune di Catania ha notiziato questo C.T.U. che non esiste alcuna richiesta di condono in sanatoria e che quindi nessun onere da pagare risulta in essere.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

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

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

In sede di sopralluogo peritale, questo C.T.U., ha constatato e verificato che l'immobile visionato a corredo della Forza Pubblica e del fabbro, a mezzo del quale si è avuto libero accesso, risulta essere occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

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

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

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

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESECUTATO

Al fabbricato si accede dal n° civico 12, assicurato da un portone metallico da cui ci si immette in una rampa di scale conducenti al primo piano.

Da qui si perviene all'immobile dell'esecutato assicurato con porta rinforzata e serratura di sicurezza di tipo Mottura. All'interno è presente un corridoio di mq.

2,01ca., mentre alla destra della porta di ingresso si trova un locale bagno di mq.

3,98ca. finestrato; successivo al corridoio con spalle alla porta d'ingresso si trova una stanza da pranzo di mq. 14,17 ca. con affaccio sul balcone verandato.

Successiva alla stanza da pranzo si trova una stanza letto finestrata di mq. 13,60 ca..

La balconata dell'appartamento posta sul lato est, si affaccia sulla Via F. Durante, ed è coperta da veranda finestrata; complessivamente la sua superficie è di mq. 27,67 ca..

L'appartamento presenta rivestimenti pavimentali di piastrelle con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrellate del bagno che risulta scontatamente assistito dai tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono degli infissi vetrati mentre gli oscuranti sono di tipo avvolgibile.

Le porte interne, con pannelli tamburati, si presentano di colore che si accosta alla noce mansonia. Per gli impianti delle utenze non è stata riscontrata la presenza di certificati energetici attestanti il loro adeguamento alla vigente normativa.

MISURE ai fini del ricavo della superficie commerciale dell'immobile:

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

superficie abitabile mq. 34,07ca;

superficie non abitabile per un totale di mq. 5,04 omogeneizzata al 25% pari a mq 1,26 ca..

In totale superficie commerciale mq. 35,33ca.

Tutte le superfici commerciali fino ad ora evidenziate saranno utilizzate in seguito, di cui al punto 5.13, ai fini dell'estimo immobiliare.

L'immobile che è stato appena descritto adeguatamente, anche dal punto di vista del N.C.E.U., oggetto della procedura esecutiva in argomento, a completamento del prefato detto, si specifica che il manufatto in questione, sito in Catania, Via F. Durante n ° 12 resta ubicato in zona periferica del contesto urbano, individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, adensità piena e adeguatamente dotati di significative opere di urbanizzazione.

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

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

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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima, quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul suo criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotesi, 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

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

vigente (UNI 10750/2005, che attiene alla superficie commerciale) a titolo di "adeguamento" per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al metro quadrato. Si opera, pertanto, per l'appartamento di che trattasi, la distinzione:

Superfici con destinazione S.U.A.

corridoio mq 2,01 ca.

bagno mq 3,98 ca.

stanza pranzo mq 14,17 ca.

stanza letto mq 13,91 ca.

Totale S.U.A. mq 34,07 ca.

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

Balcone con veranda mq. 5,04 ca. con tasso omog. al 25% = mq 1,26 ca.

Totale S.N.R. mq 1,26 ca.

Le tabelle di adeguamento (UNI 10750/05) prevedono che per balconi e terrazze si perviene al tasso del 25%.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 34,07 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 1,26 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 35,33 circa.**

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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

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

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

L'elaboranda stima, attiene ad un immobile le cui caratteristiche non ostano al ricorso sia al metodo di accertamento valutativo denominato "*metodo analitico di capitalizzazione del reddito*" come pure al metodo "*sintetico comparativo*" e lo scrivente C.T.U. per il presente lavoro ha fatto ricorso ad entrambi predetti sistemi, tanto per operare semplicemente "*ad abundantiam*", e a livello di confronto, tenuto conto che anche il solo metodo comparativo diretto risulta più che valido a

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

indirizzare verso soddisfacenti risultati; infatti *il sintetico* viene anche definito “diretto” in quanto l’indagine è condotta direttamente soprattutto *in loco* evitando il ricorso a specifici elaborati analitici dove la matematica finanziaria non ne rimane estranea. Entrambi i metodi forniranno i rispettivi risultati che, a sua volta, mediati daranno il risultato finale come valore congruo da sottoporre.

STIMA DELL’ IMMOBILE ESECUTATO (appartamento)

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

Tanto i valori unitari quanto il saggio di capitalizzazione, che incidono sul processo estimativo, scaturiscono da una indagine effettuata sia sul canone di affitto, quanto sulle specifiche di immobili aventi caratteristiche estrinseche come intrinseche paragonabili a quelle dell’immobile in corso di trattazione. Passano ad attento vaglio anche le specifiche caratteristiche, sia positive come negative, dell’immobile considerato in comparazione. Con tale sistema, (definito anche di comparazione

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

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 .

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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

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

Per il predetto manufatto, edificato negli anni 50 così come ricavato dai documenti in atti, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 2° semestre dell'anno 2016 e per le abitazioni civili, del Comune di Catania indicano un canone mensile con un cancello di € 2,7/4 il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 5,5 al mq, viste le ottime condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 35,33 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 Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	5,5
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		35,33
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€.	194,31
CANONE ANNUO		
Ca=	€	2.331,78
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	2.388,61
SPESE		
Q=	€	699,53
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI		
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€.	15,73
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	1.673,34
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€.	41.833,59

Tale valore di €. 41.833,59 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo *metodo sintetico comparativo*.

b) Metodo sintetico comparativo

Mentre con il metodo valutativo precedente si opera su un giudizio di previsione riflettente i redditi futuri di un bene e relativi saggi, il metodo indicato a margine, tradizionale e di vasta applicazione, si articola nella formazione di una scala di prezzi noti di beni simili, nella individuazione dell'unità di misura per determinare il valore unitario e nella ricerca della trasparenza del mercato. Il suo *criterio pilota* si ravvisa nella comparazione diretta che si attiva attraverso i relativi *procedimenti*.

Il sistema in argomento suggerisce, quindi, che il più probabile valore da proporre per un immobile sotto stima, deve essere congruo al valore di mercato, soprattutto

locale, di immobili simili, sensibili, a sua volta, a certe caratteristiche che attengono alle dimensioni, ubicazione, peculiarità tecnico-costruttive, rifiniture, stato di conservazione e di manutenzione, posizione e a norma sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

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

Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2016, a seguito di mirate indagini per immobili non aventi caratteristiche abitative, ubicati nel Comune di Catania, si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 800,00 a € 1.200,00 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 € **1.200,00** 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 € **1.200,00** per la superficie di mq. **35,33** ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 42.396,00 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	35,330
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v = (€/mq)	€ 1.200,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V =	€ 42.396,00

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

Si calcola € 41.833,59 + 42.396,00 / 2 = € 42.114,79

In cifra tonda

€ 42.115,00

5.14 in merito alla lettera n del mandato sopra già citato e precisamente

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

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U. dopo avere attentamente visionato l'immobile di Via F. Durante n°12, articolato su Piano 1°, in tutto il suo contesto, ha escluso qualsiasi ipotesi di procedere alla vendita dello stesso in lotti separati.

5.15) In merito alla lettera o del mandato sopra già citato 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”;

La presente relazione sarà corredata da idonea documentazione fotografica e dalla planimetria catastale.

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

5.16) In merito alla lettera p del mandatosopra già citatoto e precisamente:

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

Come già specificato al precedente punto 5.14 il bene non si ritiene divisibile in considerazione del proprio status riscontrato.

5.17) In merito alla lettera q del mandatosopra già citatoe precisamente:

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovrebbero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente".

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

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

6) 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 dell'appartamento, 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 allo:

Appartamento di cui al Foglio 20, particella 433, sub 5, categoria A/4, Classe 5, consistenza 2,5 vani sito in Catania Via F. Durante n° 12 piano 1°.

Valore € 42.115,00

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

Catania 21 Agosto 2017

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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95127 Catania

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 95121 Catania