

STUDIO DI INGEGNERIA
VENERO TORRISI

(Dott. Ing. Venero Torrisi)

V.le V. Veneto 07 CATANIA
95127 Tel. 095/0932597 –
347/3384950

TRIBUNALE DI CATANIA
VI° SEZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare: Fino 2 Securitisation S.r.l.

contro Sig. ra [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 631/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa M. A. Chisari

C.T.U.: Dott. Ing. Venero Torrisi

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

Verifica i dati inseriti

NUMERO OPERAZIONE ROL202506000051437

PREZZO
 (AL NETTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO)

€7,73

ANTEPRIMA PDF

() Raccomandata.pdf ()

OPZIONI DI STAMPA

17 pagine, fronte/retro, b/n

MITTENTE

() Venero Torrisi, Via Giacomo Puccini 21, 95030, Gravina Di Catania (CT)

AVVISO DI RICEVIMENTO

() Venero Torrisi, Viale Vittorio Veneto 7, 95127, Catania (CT)

DESTINATARI

() 1 destinatario

Riepilogo destinatari (1)

Dettaglio destinatari

ANNULLA

SALVA BOZZA

CONFERMA

COME PAGARE

Paga con la tua carta Postepay o con una carta di credito aderente ai circuiti VISA o MasterCard, tutti i giorni dalle 00:15 alle 23:45, oppure con addebito su conto BancoPosta, tutti i giorni dalle 06:00 alle 22:30.



PREZZI

Consulta i prezzi (/listino-postaonline-consumer.pdf) di Postaonline

DOMANDE COLLEGATE

Cosa è Lettera Online? (/faq-spedizioni-e-consegne.html#cosa_lettera_online-1476454113908)

Cosa è Raccomandata Online? (/faq-spedizioni-e-consegne.html#cosa_raccomandata_online-1476454113967)

Cosa è Telegramma Online? (/faq-spedizioni-e-consegne.html#cosa_telegramma_online-1476454114032)

HAI BISOGNO DI AIUTO

CHIAMACI (/CHIAMACI....)

SCRIVICI (/SCRIVICI.HT...)

VIENI IN POSTE (/CERC...)

Preferenze Cookie

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **ingtorrisi@pec.it** <ingtorrisi@pec.it>

Data martedì 20 maggio 2025 - 16:31

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 20/05/2025 alle ore 16:31:55 (+0200) il messaggio
"Trib Ct vi sez civ R.G.631/2022 Relazione tecnica peritale" proveniente da "ingtorrisi@pec.it"
ed indirizzato a "antonella.scardavilla@pec.ordineavvocaticatania.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21051.20250520163153.176885.859.1.58@pec.aruba.it

Delivery pec notification

On 20/05/2025 at 16:31:55 (+0200) the message
"Trib Ct vi sez civ R.G.631/2022 Relazione tecnica peritale" from "ingtorrisi@pec.it"
and addressed to "antonella.scardavilla@pec.ordineavvocaticatania.it"
was successfully delivered to the destination mailbox.
Message identifier: opec21051.20250520163153.176885.859.1.58@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con ordinanza del 20/01/2025 il G. E., Dott. ssa M. A. Chisari nominava il sottoscritto Dott. Ing. Venero 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. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio 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. 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. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 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;

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

- o. *allegli 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 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 immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 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. Giudice di Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione scritta.

3) Atto di Pignoramento immobiliare

La FINO 2 Securitisation SRL, con sede in Milano Viale Brenta 18/B, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 09966400963, codice REA Milano 2124851e per essa quale mandataria per la gestione dei crediti, la **doValue S.p.A.** (già doBank S.p.A.) con sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, Verona, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Verona al n. 00390840239, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Scardavilla (C.F.: SCRNNL62B45C351K), in virtù in Catania, Via Piave n. 2, presso lo studio dell'Avv. Francesco Alba che la rappresenta e difende in virtù di procura generale alle liti, ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo avvocato sito in Catania, Via Caronda n. 136, PEC antonella.scardavilla@pec.ordineavvocaticatania.it, fax 095.2284787.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

Il seguente immobile di piena proprietà (1/1) della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) in Via Francesca Corso n. 15, di cui il legale del creditore procedente mi ha fornito, sottoscrivendola, la seguente descrizione: *"Fabbricato sito in Catania, Via Francesca Corso n. 15, piano T/1, censito in catasto al oglio 13, part.lla 573, sub 12 categ. A/3, cl. 6, vani catastali 6"*.

Il pignoramento suddetto si considera esteso a tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze dell'immobile sopra indicato, con tutto quanto vi si comprende o vi si possa di seguito comprendere perché introdotto o edificato, senza nulla escluso e tutto incluso.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

4) Verbale di sopralluogo

4.1) Verbale di sopralluogo del 31/01/2024

“Oggi 26 febbraio 2024 alle ore 15,30 presso i luoghi causa sono presenti il sottoscritto C.T.U. dott. Ing. Venero Torrisi, per parte esecutata la Sig.ra [REDACTED] la quale ha acconsentito l'accesso. Sono stati eseguiti i rilievi tecnici peritali, misurazioni e preso nota in foglio separato al presente verbale. E' stato redatto ed eseguito un dettagliato rilievo fotografico ambienti esterni e interni. Il C.T.U. chiede alla Sig. ra [REDACTED] la produzione dell'atto di acquisto dell'immobile per verifica di alcune particolarità tecniche. Alle ore 16,00 si chiude il presente verbale.”

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio 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”;

Si tratta di n° i bene pignorato e precisamente classificati in:

- CESPITE A (Appartamento) identificati come di seguito riportati:

Cespite A) abitazione in villini così distinto al N.C.E.U. e precisamente:

Foglio 13, particella 573, sub 12, categoria A/3, Classe 6, consistenza vani 6,0, sito in Catania, Via Francesca Corso n. 15, piano T/1.

CONFINE DEL PREDETTO IMMOBILE:

L’unità immobiliare risulta confinante ad Est e ad Ovest con altre proprietà, a Sud con corte esterna, a Nord con Via Francesca Corso.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista del cespite oggetto di stima.

Cesnite A): L'immobile, pignorato, è ubicato catastalmente al piano T/1° e viene raggiunto a mezzo di accesso posto sulla pubblica via e risulta costituito come appresso si descrive:

L'immobile catastalmente definito civile abitazione e classificato A/3 è ubicato nel case unifamiliari con ingresso da Via Francesca Corso n ° 15. Ad esso si accede a mezzo di un portone in ferro dal quale si accede ad un ampio vano scala.

L'appartamento risulta composto da vano ingresso-corridoio, camera da letto, cucina, soggiorno, due bagni nonché un balcone al piano primo, una corte esclusiva sul prospetto Sud su cui insiste una struttura precaria tettoia di copertura.

L'unità immobiliare risulta fornita di impianto idrico e elettrico, la pavimentazione e il rivestimento del bagno sono realizzati in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio e avvolgibili, le porte interne in legno.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

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 per il quale ha la proprietà per 1/1 la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Dal certificato notarile del 17 dicembre 2020 a firma del notaio, in Corleone, dott.ssa Giulia Messina Vitrano, agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Catania il 15/12/2020 al n. 49422/33058 emesso dal Tribunale di Catania e notificato il 08/09/2020 rep. 5924.

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali, casi dubbi”

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che il cespite pignorato risulta che la sig.ra [REDACTED] ha la proprietà per 1/1.

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**, relative all'immobile sito in Catania, Via Francesca Corso n. 15:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Lazzara Salvatore Notaio in Catania, del 24/09/2007 rep. 10265, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 14/05/2007 al n. 20364 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di divisione a rogito dott. Saporita Paolo, notaio in Giarre, del 21/03/2007 rep. 25985, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 14/05/2007 al n. 20364 di formalità; favore: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

████████████████████ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà; contro: ██████████
████████████████████ per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà,
████████████████████ per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà,
████████████████████ per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, ██████████
████████████████████ per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

- Originariamente beni di piena proprietà di:

-- ██████████ per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena
proprietà e ██████████ per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena
proprietà, ad essi pervenuti in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito
dott. Marco Cannizzo, notaio in catania, del 12/07/2002 rep. 23977/10643, trascritto
presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il
15/07/2002 al n. 20913 di formalità,
-- e di ██████████ per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà
e ██████████ per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena
proprietà, ad essi pervenuti in parte in forza di atto notarile pubblico di
Compravendita a rogito dott. Magnano di San Lio Emanuele, Notaio in Catania, del
09/03/2003 rep. 28773/7723, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Catania il 15/07/2002 al n. 16792 di formalità e in parte in
forza di successione, devoluta per testamento pubblico del 23/04/1977 (pubblicato
con atto per notaio Geleardi di Corrado di Catania in data 23/10/1998 rep. 30452 e
trascritto a Catania il 02/11/1998 al n. 25769 di formalità) presentata all'ufficio del
Registro di Catania il 15/12/2001 al n. 40/3722/1 e trascritta presso l'Agenzia del
Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 28/11/2012 al n. 48083 di
formalità. (Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità)

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

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

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

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

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

Nella certificazione notarile, di cui ai precedenti p.fi 5.2 e 5.4, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** n. 17831 del 27/09/2007 favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova e contro: [REDACTED]

[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); per Euro 280.000,00 di cui Euro 140.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lazzara Salvatore, Notaio in Catania in data 24/09/2007 rep. 102606/15979.

- **Pignoramento Immobiliare** n. 38799 del 09/11/2022 favore: FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede in Milano e contro: [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Catania in data 28/06/2022 rep. 9451.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

5.7)

In merito alla lettera g. del mandato e precisamente:

“provveda alla identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”;

E’ stata accertata la piena rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali.

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

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

L’unità immobiliare pignorata risulta identificata al catasto fabbricati e pertanto non risulta necessaria l’acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

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

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

Da una ricerca effettuata presso l'archivio storico del Comune di Catania ove trovasi conservati gli eventuali progetti inerenti all'epoca di realizzazione dell'immobile pignorato, con i dati a disposizione del sottoscritto CTU non si rinveniva alcun progetto inerente al cespite staggito.

Dal confronto con la planimetria catastale non si evincono difformità eccetto la tettoia sulla corte esclusiva che non è sanabile; inoltre come dichiarato in seno all'atto di compravendita ai rogiti Notaio dott. Lazzara Salvatore del 24/09/2007, l'immobile risulta essere costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.

5.10) In merito alla lettera J. del mandato 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

D Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7

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”;

Per come accertato negli uffici comunali di competenza, sul bene pignorato non esistono oneri concessori da pagare.

5.11) In merito alla lettera k. del mandato 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, il cespite pignorato ai alla sig.ra [REDACTED]

era da lei occupata unitamente ai suoi diretti familiari.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

5.12) In merito alla lettera l. 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”;

Nel precedente paragrafo 5.1, relativo al quesito **a.** del presente incarico, è stato descritto, anche dal punto di vista del N.C.E.U., il cespite oggetto della procedura esecutiva in argomento. A completamento del prefato detto, si specifica che il manufatto in questione resta ubicato in una zona urbana, individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, a densità media, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale ma, comunque, sono adeguatamente dotati di opere di urbanizzazione primaria e

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

secondaria ed assistiti da servizi come per il momento è stato possibile predisporre, da chi di competenza.

5.13) In merito alla lettera m. del mandato 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 si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l’esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si attiva tramite il metodo comparativo, declinato nei suoi relativi e diversi procedimenti che, a seconda della fattispecie sotto stima, possono essere monoparametrici, ma spesso sono pluriparametrici. Quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul suo criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

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,

Superficie residenziale S.R.

Letto 1	mq 21,67
Soggiorno	mq 24,68
Lavanderia	mq 3,28
Vano scala	mq 19,55

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

Bagno 1	mq 3,23
Cucina	mq 3,13
Ripostiglio	mq 0,74
Letto 2	mq 2,68
Bagno 2	mq 0,91
Anti	mq 0,49

Totale S.U.A. mq. **80,36 ca.**

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

b)

Balcone mq. 4,20 ca. con incidenza al 25 % = mq. 1,05 ca.

Corte esclusiva mq. 122,71 ca. con incidenza al 10 % per i primi 25,00 mq e

l'eccedenza al 2% = mq. 4,45 ca.

Muri interni e perimetrali con incidenza al 100% al piano terra mentre quelli al

piano primo con incidenza al 15%= mq. 34,48 ca.

Totale S.N.R. mq. 34,48 ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 80,36 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 34,48 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq 120.34 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. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

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 indirizzare verso soddisfacenti risultati; infatti *il sintetico* viene anche definito "diretto" in quanto l'indagine è condotta direttamente soprattutto *in loco* evitando il

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

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.

a) **Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.**

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

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato. A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

$$R_n = R_l - (Q + 12) \text{ dove:}$$

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 sfitto, che si possono quantificare nella generalità dei casi nella misura complessiva del 25% 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:

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

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

Per quanto attiene alla stima dell'immobile in trattazione, il compito per lo scrivente C.T.U. non è stato agevole, come si è avuto modo di evidenziare in precedenza, perché il perdurare della pesante situazione economica, che supera anche i confini nazionali, ha inciso notevolmente sulla passata e ben nota vivacità degli scambi nel

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

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

Per il predetto manufatto, edificato negli anni 60 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 2024 e per abitazione di tipo civile, del Comune di Catania indicano un canone mensile con un cancello di € 3,5 / 5,2, il C.T.U. ritiene

di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,20 al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **120,34** c.a, 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. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
=	€	4,20
C= (al mq)		
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S =		
mq		120,34
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€.	505,42
CANONE ANNUO		
Ca=	€	6.064,99
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	6.079,78
SPESE		
Q=	€	1.516,25
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI		
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	34,12
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	4.536,75
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,0350
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	129.621,32

Tale valore di €. 129.621,32 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*.

Non resta esclusa la stima dei parametri con procedimenti intuitivi, ove possibile.

La stessa fattispecie indirizzerà sul mono parametrico o sul pluri parametrico.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

Il sistema in argomento suggerisce, quindi, che il più probabile valore da proporre per un immobile sotto stima, deve essere congruo al valore di mercato, soprattutto locale, di immobili simili, sensibili, a sua volta, a certe caratteristiche che attengono alle dimensioni, ubicazione, peculiarità tecnico-costruttive, rifiniture, stato di conservazione e di manutenzione, posizione e a norma sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2024, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per abitazioni ubicate nel Comune di Catania, (codice di Zona D4) si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 1.000 a € 1.500 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo, considerato il mediocre stato di conservazione dello stesso, risulta essere di € **1.200,00** al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo. Moltiplicando detto prezzo di € 1.200 per la superficie di mq. **120,00 ca.** dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere di € 144.404,64.

mq	120,34
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 1.200,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 144.404,64

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio 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 € 129.621,32 + € 144.404,64 / 2 = **€ 137.012,98**

Altresì in detto quesito e nella sua complessità in riferimento alla riduzione al prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi di bene venduto il sottoscritto conviene a quanto segue:

Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad € 116.461,03.

La tettoia avente superficie pari a 4,05 m x 2,50 m = 10,125 mq, posta nella corte esclusiva non è sanabile e per tale motivazione va rimossa per una spesa complessiva di circa C1 = € 1.500,00

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a € 116.461,03 - € 1.500,00 = **€ 114.961,03**

In cifra tonda

€ 115.000,00

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

5.14) in merito alla lettera n. 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”;

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U., ha verificato che il compendio immobiliare si articola in un unico cespite e quindi è necessario procedere alla vendita in unico lotto.

5.15) In merito alla lettera o. del mandato e precisamente:

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

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

5.16) In merito alla lettera p. 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

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate al favore della procedura”;

Nel caso in questione il bene immobile oggetto di perizia è stato pignorato per intero nella quota di 1/1 intestato a [REDACTED]

5.17) In merito alla lettera q. 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 quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

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”.

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

7) CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei due cespiti e reperiti tutti i dati necessari, il C.T.U. si è dedicato alla stima degli stessi, 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: **unità immobiliare per civile abitazione così distinto al N.C.E.U. e precisamente:**

Foglio 13, particella 573, sub 12, categoria A/2, Classe 6, consistenza vani 6 sito in Catania, Via Francesca Corso n. 15, piano T/1

VALORE € 137.012,98

Altresì in detto quesito e nella sua complessità in riferimento alla riduzione al prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi di bene venduto il sottoscritto conviene a quanto segue:

Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad € 116.461,03 oltre riduzione per costo per la demolizione della tettoia pari a € 1.500,00. In cifra tonda

€ 115.000,00

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. G.E. Dott. ssa M. A. Chisari, 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 19 Maggio 2025

Il Consulente Tecnico D'ufficio
(Dott. Ing. Venero Torrisi)

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania