

C.T.U Esecuzione immobiliare, Procedura esecutiva: n ° 635/2020

STUDIO DI INGEGNERIA

(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127

Tel. 095/383176 – 347/9115081

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: AMCO - Asset Management Company. S.p.A.

contro

Procedura esecutiva: R.G.E. 635/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 09/01/2024 il G.E. Dott.ssa Venera Fazio ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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

- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine sollecitare una eventuale integrazione al creditore 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 Tanisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO
MOD. 4/REV);

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

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

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

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

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

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

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

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

- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni); predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

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

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

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (12/01/2024), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti eseguite/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

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

3) Atto di Pignoramento immobiliare

AMBRA SPV S.r.l. società a responsabilità limitata con socio unico, costituita ai sensi dell'art. 3 della Legge sulla Cartolarizzazione, con sede legale in Via Piemonte, 38, 00187 Roma, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma 13984791007, iscritta presso l'elenco delle società veicolo per la cartolarizzazione tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 1 ottobre 2014 (ora sostituito dal provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2016) al numero 35326.8, avente quale oggetto sociale esclusivo la realizzazione o di operazioni di cartolarizzazione ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione, cessionaria dei crediti di Banca Popolare di Vicenza SpA e di Banca Nuova SpA, con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Parte Seconda n. 6 del 14 gennaio 2017, e per essa ██████████ S.P.A., in persona del suo amministratore e legale rappresentante, dott. Francesco Magliocchetti, con sede in Roma Piazzale Sturzo n. 15, capitale sociale 781.250,00 euro interamente versato, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e Partita Iva 07710101002, in forza della procura speciale notarile, a rogito della Dott.ssa Sandra de Franchis, notaio in Roma del 30/10/2018, Rep. 10460 Racc. 4965 registrata al n. 34538 in data 5 novembre 2018 serie IT, elettivamente domiciliata in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n.56, presso lo Studio dell'Avv. Tito Monterosso (Cod.Fisc.: MNT TTI 62P05 C351D), che la rappresenta e difende per procura in calce cartacea all'atto di precepto e trasmessa ai sensi dell'art.83 c.p.c., che dichiara di volere ricevere le comunicazioni di Cancelleria al fax 095/532722 o all'indirizzo di posta elettronica certificata: tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it

PREMESSO CHE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 9

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

1) in data 6 gennaio 2017, Ambra SPV S.r.l. (di seguito solo "Ambra" per brevità) con contratto di cessione concluso ai sensi degli articoli 1 e 4 della Legge sulla Cartolarizzazione, ha acquistato pro soluto e "in blocco" da Banca Nuova S.p.A. tutti i crediti per capitale, interessi (anche di mora), spese ed altri accessori derivanti da contratti di finanziamento (chirografari e ipotecari), aperture di credito e altri rapporti contrattuali di diversa natura e forma tecnica, tra cui il credito vantato nei confronti dei Sigg.ri [REDACTED]

Di tale cessione è stata data notizia a mezzo di avviso pubblicato in G.U. n. 6 del 14.01.2017.

2) Con atto del 30/10/2018, a rogito della Dott.ssa Sandra de Franchis, notaio in Roma, Rep, 10460 Racc. 4965, AMBRA SPV S.r.l., ha conferito procura speciale a SISTEMIA S.P.A per la gestione dei crediti e i contenziosi ad essi collegati e/o connessi, relativi all'operazione di cartolarizzazione di cui al punto 1 che precede;

3) Che in virtù della cessione del 6/01/2017, AMBRA SPV S.r.l., succedendo a titolo particolare nei rapporti giuridici già di titolarità della Banca cedente, è legittimata a procedere esecutivamente in danno dei sigg.ri [REDACTED]

Tutto ciò premesso la [REDACTED] S.P.A., nella sua qualità di procuratrice speciale della AMBRA SPV S.r.l., come sopra rappresentata e difesa dal sottoscritto Avv.

Tito Monterosso, espone:

Visto l'atto di precetto notificato a mezzo posta nei di 14-21/09/2020 al Sig. [REDACTED] e nei di 14-24/09/2020 alla Sig.ra [REDACTED] a ministero dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania, con il quale atto si intimava ai sigg.ri [REDACTED], nato a [REDACTED]

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

(Cod. Fisc.: [redacted] e [redacted]

[redacted] nata a [redacted] (Cod. Fisc.: [redacted]

entrambi dom. e res. in [redacted], di pagare solidalmente alla [redacted] S.P.A., nella sua qualità di procuratrice speciale della AMBRA SPV S.r.l., entro dieci giorni dalla notifica dell'atto di precetto, la complessiva somma di 130.598,00 (Euro centotrentamilacinquecentonovantotto), e ciò oltre interessi al tasso contrattuale, tempo per tempo vigente dovuti sulla quota capitale di ogni singola rata scaduta e non pagata dalla relativa data di scadenza al soddisfo, nonché sul capitale residuo dalla data di risoluzione del contratto al soddisfo e comunque nel rispetto della legge 108/1996 e quant'altro dovuto in base alle leggi sul credito fondiario in forza del contratto di accettazione di condizioni e concessione di ipoteca volontaria per mutuo casa ipotecario con opzione sul tasso, ai sensi dell'art. 38 e ss del decreto legislativo 385/93, rogato dal Notar Giuseppe Seminara di Catania il 23/01/2007, n. 86187 Rep., spedito in forma esecutiva.

E ciò oltre ancora le spese e compensi del detto atto, sua notifica e le successive.

Ritenuto il mancato pagamento di dette somme.

Tutto ciò premesso e ritenuto [redacted] S.P.A., nella sua qualità di procuratrice speciale della AMBRA SPV S.r.l., rappresentata dal sottoscritto Avv. Tito Monterosso, mi dichiara di volere sottoporre con quest'atto a pignoramento immobiliare il seguente immobile in danno dei sigg.ri [redacted] e [redacted] fornendomi la descrizione e

confinazione come appresso:

TUTTI I DIRITTI SPETTANTI A [redacted]

SU:

Edificio in Bronte, al civico numero 17 della via Fratelli Bandiera, costituente

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

un'unica unità immobiliare ad uso abitativo di tipo popolare, a quattro elevazioni fuori terra (piani: terra, primo, secondo e terzo), fra loro collegati da scala interna, costituito a piano terra da un vano soggiorno, con retrostante cortiletto sul prospetto nord-est, a primo piano da un vano e ripostiglio, al secondo piano da un vano e servizio ed al terzo piano da un locale di sgombero, con terrazzo a livello sul prospetto sud-ovest.

Al N.C.E.U. del Comune di Bronte al foglio 81, particella 2438 (ex particella 861), cat. A/4, via Fratelli Bandiera n. 17, piano T-1-2-3, vani 5.

Detto immobile con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, salvi migliori e più esatti confini.

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopraluogo del 29/01/2024

“Oggi alla data del 29 gennaio 2024 alle ore 10:30 questo C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto di stima e precisamente in Bronte Via Fratelli Bandiera n ° 17, per iniziare le operazioni peritali. Sono presenti per parte esecutante nessuno, per parte esecutata sono presenti il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Questo C.T.U. giunto presso i luoghi ha preso visione degli stessi, scattate fotografie, rilevate misurazioni e presi appunti su fogli separati dal presente verbale, sottolinea il sottoscritto che ad oggi non ha ricevuto alcuna anticipazione per come disposto in ordinanza dal Sig. Giudice poste a carico di parte esecutante.

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

4.2) Verbale di sopraluogo del 21/10/2024

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

“Oggi alla data del 21/10/2024 questo C.T.U. alle 10:30 dopo giusto avviso a mezzo pece A/R alle parti, si è recato c/o i luoghi e precisamente in Bronte Via F. Bandiera n ° 17, per proseguire le operazioni peritali. Sono presenti per parte attrice nessuno, per parte esecutata entrambi i coniugi e precisamente Sig. [REDACTED] [REDACTED]. Questo C.T.U. giunto c/o i luoghi ne ha preso visione, scattate fotografie, rilevate misurazioni e presi appunti su fogli separati dal presente verbale. Il sottoscritto fa presente che ad oggi la parte attrice non ha ottemperato a quanto da ordinanza per le anticipazioni.

Si chiude il presente verbale alle ore 12:00 c/o i luoghi di cui sopra”.

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

5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

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

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

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

Foglio 81, particella 2438, categoria A/4, classe 6, cons. 5 vani, rendita € 193,67, sito in Bronte, Via Fratelli Bandiera n ° 17, Piano T-1-2-3.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima confina a nord ed est con cortile adiacente e terreno di altro proprietario, a sud con Via F.lli Bandiera e ad ovest con immobile di proprietà [REDACTED]

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista del cespite oggetto di stima, risultato trattarsi di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ubicato in Bronte (CT), via F.lli Bandiera n ° 17.

All'immobile oggetto di stima si accede dalla pubblica via attraverso un portoncino in alluminio e vetro di colore bianco, attraversato il quale alla sua destra insiste un piccolo soggiorno finestrato con ampia cucina balconata dalla quale si raggiunge il cortile, mentre nella parte finale del locale cucina sul lato sinistro insiste un locale bagno; di fronte al portoncino d'ingresso trovansi una prima rampa di scale ben rifinita

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

e con presenza di una finestra, conducente al piano primo. Sulla piccola piazzola del piano primo troviamo una porta d'ingresso oltre la quale insiste una stanza letto balconata ed uno stanzino finestrato. Con ulteriore rampa di scale anch'essa finestrata e ben rifinita si raggiunge il piano secondo dove sulla piccola piazzola troviamo sulla sinistra con spalle alle scale un locale bagno finestrato mentre frontalmente con altra porta d'ingresso trovansi una stanza letto balconata. Infine attraverso una botola e con l'utilizzo di una scala mobile è possibile accedere alla terrazza sovrastante e al locale di sgombero.

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

5.2) In merito alla lettera b. del mandato e precisamente:

"verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota";

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

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

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

Dal certificato notarile del 30/12/2020 a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 08/10/2020, rep. n. 86187, trascritto il 11/11/2020 ai nn. 44180/29141, a favore di AMBRA SPV S.R.L., con sede in ROMA (RM) codice fiscale e P.IVA 13984791007 sui seguenti immobili:

- **Piena proprietà 1000/1000** abitazione di tipo popolare di categoria A/4 sito nel Comune di Bronte (CT) Via Fratelli Bandiera n. 17, di vani 5 riportato nel NCEU al **Foglio 81, Particella 2438.**

5.3) In merito alla lettera c. del mandato e precisamente:

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

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

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l'immobile pignorato risulta essere di proprietà del sig. [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

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

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

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

A [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU al Foglio 81 particella 861 attualmente identificato con Foglio 81 Particella 2438 di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Seminara Giuseppe del 23 gennaio 2007 repertorio n. 86186/8016 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 24 gennaio 2007 al numero di registro generale 5475 e numero di registro particolare 3656 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED]

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

██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Bronte (CT) di cui alla procedura.

A ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 81 Particella 861 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Isola Nunzio del 13 ottobre 1997 repertorio n. 34022 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 20 ottobre 1997 al numero di registro generale 32796 e numero di registro particolare 25519 da ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Bronte (CT) di cui alla procedura.

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

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

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

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

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

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

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

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Seminara Giuseppe del 23 gennaio 2006 repertorio n. 86187/8017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 24 gennaio 2007 al numero generale 5476 e al numero particolare 957 a favore di Banca Nuova - società Per Azioni con sede in Palermo C.F. 00058890815, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 25 anni, a carico di
[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F.

[redacted] per i diritti pari a pari a 1/2 di piena proprietà in

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

regime di comunione legale dei beni [REDACTED]

nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per i diritti pari a pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 81 Particella 861 sito nel comune di Bronte (CT) di cui alla procedura.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Tribunale di Catania del 8 ottobre 2020 repertorio n. 86187 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 11 novembre 2020 al numero generale 44180 e al numero particolare 29141 a favore di Ambra Spv S.r.l. con sede in Roma C.F. 13984791007, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a pari a 1/2 di piena proprietà, dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 81 Particella 2438 sito nel comune di Bronte (CT) di cui alla procedura.

Precisazione:

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 81 Particella 2438 deriva dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 81 Particella 861 in base alla nota di variazione del 09.11.2015.

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

5.7) In merito alla lettera g. del mandato e precisamente:

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

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

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

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto al Comune di Bronte (CT) lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), cmq da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile ricade in zona centrale servita da servizi pubblici e parcheggi con codice di zona “B1”.

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

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

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte (CT), nei documenti ricavati si legge che l'immobile oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stato realizzato con progetto approvato in data 04/09/1986 con Concessione Edilizia n. 716 rilasciata dal Comune di Bronte in data 01/10/1986. Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità e agibilità con domanda presentata in data 01.08.1997 con allegata perizia giurata a firma del Geom. Salvatore Capace in data 28.07.1997.

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

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

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

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si specifica che per l'immobile in questione non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

5.14) In merito alla lettera n del mandato e precisamente:

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

A completamento di quanto riferito al punto 5.13) non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al sopralluogo presso l'immobile dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] lo stesso risultava abitato dagli esecutati.

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

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

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

Al presente quesito il sottoscritto ha già fornito le risultanze in merito al punto 5.1)

ed a completamento viene sotto determinata la superficie commerciale:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

soggiorno-cucina P.T.	mq	22,35 ca.
bagno P.T.	mq	2,65 ca.

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

stanza letto P.1°	mq	16,80 ca.
stanzino P.1°	mq	7,20 ca.
stanza letto P.2°	mq	16,80 ca.
bagno P.2°	mq	7,20 ca.
vani scala T-1-2	mq	<u>16,80 ca</u>
Totale	mq	89,80 ca.

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

Cortile P.T. mq. 11,00 con incidenza al 10 % =	mq. 1,10 ca.
Balconi P.1-2 mq. 1,20 con incidenza al 25 % =	mq. 0,30 ca.
Terrazza P.3 mq. 16,80 con incidenza al 25 % =	mq. 4,20 ca.
Locale tecnico mq. 13,20 con incidenza al 25 % =	mq. 3,30 ca.
Totale S.N.R.	mq. 8,90 ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 89,80 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 8,90 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 98,70 circa.**

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

*“determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per*

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

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

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

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

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

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

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

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

Si opera, pertanto:

VALUTAZIONE IMMOBILE

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

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

garantita.

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

$R_n = R_l - (Q + 12)$ 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 sfitto, che si possono quantificare nella generalità dei casi nella misura complessiva del 30% del canone annuo di affitto.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto attiene alla stima dell'immobile in trattazione, il compito per lo scrivente C.T.U. non è stato agevole, come si è avuto modo di evidenziare in precedenza, perché il perdurare della pesante situazione economica, che supera anche i confini nazionali, ha inciso notevolmente sulla passata e ben nota vivacità degli scambi nel comparto immobiliare, oggi penalizzata con evidenti ripercussioni ricadenti anche e soprattutto sui parametri comparativi, pertanto significativamente lacunosi. L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona centrale del Comune di Bronte (CT), bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi.

Per il predetto manufatto, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 1° semestre dell'anno 2024 e per abitazioni di tipo A/4, del Comune di Bronte (CT) indicano un canone mensile con un cancello di € 1,0 / 1,4, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 2,2 al mq, viste le ottime condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 98,70 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:

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

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 2,2
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	98,70
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 217,14
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 2.605,68
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
Rl=	€ 2.669,19
SPESE	
Q=	€ 781,70
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI	
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 17,58
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 1.869,90
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 46.747,52

Tale valore di €. 46.747,52 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo *metodo sintetico comparativo*.

b) Metodo sintetico comparativo

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

Il sistema in argomento suggerisce, quindi, che il più probabile valore da proporre per un immobile sotto stima, deve essere congruo al valore di mercato, soprattutto locale, di immobili simili, sensibili, a sua volta, a certe caratteristiche che

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

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

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

Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 1° semestre dell'anno 2024, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo A/4, del Comune di Bronte (CT) si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 280,00 a € 420,00 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 € **480,00** 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 € 480,00 per la superficie di mq. **98,70** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 47.376,00 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	98,700
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 480,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 47.376,00

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

Data. Ing. M. Rita Tanisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

Si calcola € 46.747,52 + 47.376,00 : 2 = € 47.061,76.

In cifra tonda **€ 47.100,00**

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

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

Per l'immobile, tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente il suddetto valore del 15 % e quindi il totale è pari ad **€ 40.035,00**. In cifra tonda

€ 40.000,00

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

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

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

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

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

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

catastale dei fabbricati”;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) CONCLUSIONI

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

Appartamento: Foglio 81, particella 2438, categoria A/4, classe 6, cons. 5 vani, rendita € 193,67, sito in Bronte, Via Fratelli Bandiera n ° 17, Piano T-1-2-3.

Valore stimato € 47.100,00

Valore stimato ridotto del 15 % = € 40.000,00

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

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

Catania 28 ottobre 2024

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

