

STUDIO DI INGEGNERIA

(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: RED SEA SPV S.r.l. contro

Sig. [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 971/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

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



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 10/05/2022 il G.E. Dott.ssa Venera Fazio ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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

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

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

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

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 Torrissi 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 Torrini Viale. V. Veneto n° 7 Catania



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (13/05/2022), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti eseguite/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

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

3) Atto di Pignoramento immobiliare

La **RED SEA SPV S.R.L.**, società a responsabilità limitata con socio unico, costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano Veneto (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, iscritta nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, avente codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04938320266, capitale sociale € 10.000,00, interamente versato, iscritta nell'Elenco delle SPV al n. 35461, e per essa, in qualità di mandataria, in forza di procura speciale del 5 giugno 2018, a rogito del Notaio Anita Varsallona di Milano, rep. 61382, race. 11769, la società **PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**, con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 08360630159, iscritta al R.E.A. di Milano al numero 1217580 e all'albo degli intermediari finanziari ex art. 106, Decreto Legislativo N. 385/1993 al n. 32993, in persona del procuratore speciale dott.ssa Valeria Giovanna Cedola, nata a Ivrea (TO) il 27.10.1970, codice fiscale CDL VRG 70R67 E379E, giusta procura speciale del 10.5.2019, con firma autenticata a ministero del notaio Pasquale Matarrese, repertorio n. 140512, raccolta n. 35394, registrata a Milano 2 in data 20.5.2019 al n. 25356, serie IT, elettivamente domiciliata in Catania, Via Alberto Mario n. 81, presso lo studio dell'Avv. Grazia Gugliotta (codice fiscale GGL GRZ 65H50 A766P), p.e.c.:

grazia.gugliotta@pec.ordineavvocaticatania.it (tele/fax 095-7465177), che la rappresenta e difende in virtù di procura rilasciata con atto separato e che si allega in calce all'atto di precetto;

CONTRO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 9

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

piano di ammortamento.

Che alla data del 26.6.2018, il credito vantato dalla società creditrice ammontava a complessive € 136.802,00, di cui € 7.945,67, per quota capitale rate scadute, € 26.532,15, per interessi corrispettivi sulle rate scadute, € 98.026,32, per residuo debito in linea capitale, € 3.970,26, per interessi moratori, € 327,60, per rateo interessi.

Che con atti di precetto notificato in **data 6 novembre 2019**, la società Red Sea spv e per essa la Prelios credit servicing spa, ha intimato alla parte debitrice il pagamento della somma complessiva di **Euro 137.377,00** oltre interessi convenzionali e moratori così come descritti nel contratto di mutuo decorrenti dalla data del 27 giugno 2018 fino all'effettivo soddisfo e comunque adeguati al tasso soglia.

Che alla data odierna il credito risulta insoddisfatto.

DICHIARA

E comunica al signor

[REDACTED] che
la RED SEA SPV S.R.L. e per essa la Prelios Credit Servicing spa, intende sottoporre a pignoramento, il compendio immobiliare di proprietà per l'intero, facente parte dell'edificio condominiale sitto nel comune di Mascali (CT), Via San Giuseppe e precisamente:

- 1) La piena proprietà dell'appartamento posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra), composto di tre vani, ed accessori (ingresso, disimpegno, cucina e bagno), con soprastante sezione di terrazza in proprietà esclusiva di circa mq. 82.

Confinanti nell'insieme a nord con area su corsia di ingresso della scala "B", ad est con area su via San Giuseppe, a sud con altro appartamento e ad ovest con

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

- area condominiale, vano Scala "B" ed altro appartamento, salvo migliori confini.
- L'appartamento è censito nel catasto fabbricati del comune di Mascali, via San Giuseppe 82, piano secondo, al **foglio 44, particella 178, sub 19**, categoria A2, classe 4, consistenza vani 4,5, R.C. Euro 244,03;
 - La terrazza è censita nel catasto fabbricati del comune di Mascali, via San Giuseppe n. 82, piano terzo, al **foglio 44, particella 178, sub 21**, categoria lastrico solare;
- 2) La piena proprietà del garage a piano cantinato della consistenza catastale di mq. 13, confinante a nord e sud con altri garages, ad est con vano scala e ad ovest con corsia comune di disimpegno, salvo altri.
- Censito nel catasto fabbricati del comune di Mascali, via San Giuseppe, piano cantinato, al **foglio 44, particella 178, sub. 34**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita catastale Euro 27,53.

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

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopraluogo del 01/06/2022

“Oggi alla data del 1 giugno 2022 alle ore 10:30, questo C.T.U., dopo giusto avviso a mezzo pec e A/R alle parti si è recato presso i luoghi oggetto di stima e precisamente in Mascali via San Giuseppe n ° 82 per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti i signori per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente personalmente il signor [REDACTED] il quale ha consentito libero accesso al sottoscritto.

Questo C.T.U. giunto presso i luoghi ha scattato fotografie prendendo visione sia degli spazi interni che esterni, rilevate misurazioni, redatti schizzi planimetrici e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il sottoscritto dichiara di non avere ricevuto in data odierna alcuna anticipazione per come disposto dal sig. Giudice in ordinanza.

Il sig. [REDACTED] manifesta, sotto la propria e piena responsabilità, volontà e intenzione di voler trovare una soluzione transattiva, dichiarando altresì che il suddetto immobile non versa in una situazione disagiata, in quanto assenza di amministratore, esistenti infiltrazioni dovute alle condizioni della facciata, del terrazzo, ecc....

Si chiude il presente verbale alle ore 12:15 presso i luoghi di cui sopra”.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi 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”;

I beni pignorati, consistono in un **appartamento con lastrico solare ed un garage**, come appresso indicati si identificano come di seguito riportato:

CESPITE A) Appartamento in Mascali (CT) come distinto al N.C.E.U.

Foglio 44, particella 178, sub 19, categoria A/2, Classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita cat. € 244,03 sito in Mascali, Via San Giuseppe n ° 82, piano 2;
lastrico solare al Foglio 44, particella 178, sub 21, categoria F/5, sito in Mascali, Via San Giuseppe n ° 82, piano 3.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L’immobile oggetto di stima confina, a nord con area su corsia di ingresso della scala “B”, ad est con area su via San Giuseppe, a sud con altro appartamento e ad ovest con area condominiale, vano Scala “B” ed altro appartamento.

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 immobile sito in un contesto di un palazzetto a tre elevazioni fuori terra, ubicato in Mascali, via San Giuseppe n ° 82.

L’immobile oggetto di stima trovansi all’interno di un condominio in Mascali, Via San Giuseppe n ° 82 con la presenza di 12 unità immobiliari; tale è costituito altresì da

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

2 piani fuori terra più un lastrico solare al piano 3°, unitamente al piano S1 ove insistono tutti i garages dei condomini. L'appartamento che trovansi al piano secondo è raggiungibile da 2 portoncini, di cui uno di colore verde in ferro esterno al condominio e contraddistinto dal numero civico 82, superato questo da un piccolo corridoio pedonale esterno trovansi l'altro portoncino esterno al condominio di colore grigio ove insiste l'impianto citofonico con l'elenco dei condomini.

Il suddetto è privo di ascensore, pertanto raggiungibile solo a mezzo di scale in marmo che godono di un discreto stato di conservazione; giunto al piano secondo trovansi una porta d'ingresso blindata dalla quale si accede ad un ampio ingresso-salone living con presenza di balcone, superato questo a mezzo di un passaggio ad arco trovansi un piccolo corridoio ove sono distribuiti i vari ambienti e precisamente: sul lato sinistro e con spalle all'ingresso si trova una prima stanza letto balconata, proseguendo in senso orario sempre con spalle all'ingresso troviamo il locale bagno con doccia e presenza di finestra, a seguire trovansi altra stanza letto balconata ed infine sempre con spalle all'ingresso ed in maniera oraria troviamo la cucina con presenza di finestra, anche se oggi allo stato di fatto il balcone è stato chiuso con veranda pertanto comunicante con la cucina a mezzo di porta interna, da altra angolazione sempre nella stessa cucina insiste un infisso esterno che si affaccia su un altro balcone.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, come già descritti, sono del tipo legno, si accostano al colore noce e sono in ottimo stato di conservazione non come lo stato dell'appartamento che presenta distacchi di intonaco dai tetti delle stanze per evidenti infiltrazioni d'acqua piovana. L'appartamento 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 degli infissi vetrati mentre gli oscuranti sono di tipo avvolgibile. L'immobile è corredato

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



dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico e tutti del tipo “sottotraccia”. L’appartamento è dotato di impianto di riscaldamento solo a mezzo di caldaia e per gli impianti delle utenze non è stata riscontrata la presenza di alcuna certificazione elettrica ed energetica (A.P.E.), attestanti il loro adeguamento alla vigente normativa.

Il lastrico solare, raggiungibile dalle scale del piano secondo, versa in condizioni di scarsa tenuta idrica con pavimento e muretto di affaccio lasciati parzialmente grezzi.

Per quanto attiene all’immobile garage cespite B), si specifica:

CESPITE B) Garage in Mascali (CT) così distinto nel N.C.E.U.:

Foglio 44, part. 178, sub 34, categ. C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita € 27,53, sito in Mascali, Via San Giuseppe n ° 82, piano S1.

CONFINI DEL PREDETTO CESPITE:

L’immobile oggetto di stima confina, a nord e sud con altri garages, ad est con vano scala e ad ovest con corsia comune di disimpegno.

Il garage oggetto di stima si trova in Mascali (CT), via San Giuseppe al civico 82, ed all’interno di un palazzo condominiale ed è raggiungibile dalle scale del piano terra oltre che dalla via San Giuseppe a mezzo di un ingresso carrabile e pedonale.

All’interno di esso si accede attraverso una saracinesca in ferro mentre sia il pavimento che le pareti dello stesso sono state lasciate grezze e senza alcuna finitura mentre è presente dispositivo elettrico funzionante.

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

5.2) In merito alla lettera b. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e 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”;

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento, che ha colpito i beni di proprietà del sig. ██████████

Dal certificato notarile del 28/02/2020 a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, agli atti, si ricava che i beni di che trattasi, come già prima identificati, sono stati sottoposti a *pignoramento immobiliare* dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 08/02/2020, rep. 11791, trascritto il 17/02/2020 ai nn. 9305/4346, a favore di RED SEA SPV S.R.L., con sede a CONEGLIANO Codice fiscale 04938320266 sui seguenti immobili:

- proprietà 1/1 su abitazione di tipo civile nel Comune di MASCALI in Catasto fg. 44 part 178 sub 19 natura A2 consistenza 4,5 vani;
- proprietà 1/1 su lastrico solare nel Comune di MASCALI in Catasto fg. 44 part 178 sub 21 natura L;
- proprietà 1/1 su AUTORIMESSA nel Comune di MASCALI in Catasto fg. 44 part 178 sub 34 natura C6 consistenza 13 mq.

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

5.3) In merito alla lettera c. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

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

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che gli immobili pignorati risultano essere di proprietà intera del sig. [REDACTED]

5.4) In merito alla lettera d del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

“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:**

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

- All'esecutato, [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 24/06/2009 notaio FRANCESCO GIAMPORCARO di FIUMEFREDDO DI SICILIA rep 61380/19197 trascritto il 29/06/2009 ai nn. 38732/23855 da potere di [REDACTED]

- Ai venditori coniugi in comunione legale, gli immobili erano pervenuti per atto di vendita del 14/08/1989 notaio Grasso di GIARRE trascritto il 05/09/1989 ai nn. 31351/25074 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] successivo atto in rettifica del 22/07/2002 notaio RAFFAELLA GALEARDI di RIPOSTO rep 2156 trascritto il 08/08/2002 ai nn. 31920/24143.

5.5) In merito alla lettera e. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

“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.

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

5.6) In merito alla lettera f. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

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

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

ISCRIZIONE N. 38733/10346 del 29/06/2009 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 24/06/2009 notaio FRANCESCO GIAMPORCARO di FIUMEFREDDO DI SICILIA rep 61381/19198

A favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede a LODI (LO) Codice fiscale 05754690963 (Domicilio ipotecario eletto: PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE DI LODI, VIA POLENGHI LOMBARDO N. 13)

Contro: [REDACTED]

Capitale euro 110.080,00 ipoteca euro 220.160,00 durata 30 anni.

TRASCRIZIONE N. 9305/4346 del 17/02/2020 verbale di pignoramento emesso dal TRIBUNALE DI CATANIA in data 08/02/2020 rep 11791

A favore di RED SEA SPV S.R.L. con sede a CONEGLIANO Codice fiscale 04938320266

Contro: [REDACTED]

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

5.7) In merito alla lettera g. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

“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 in riferimento ai cespiti A) e B):

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto al Comune di Mascali 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 periferica servita da servizi pubblici e parcheggi con codice di zona “D5”.

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

5.9) In merito alla lettera i. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

“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”;

Nell’atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Giamporcaro del 24/06/2009 si legge che l’edificio di cui fanno parte i cespiti oggetto di stima individuati in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stato costruito con Concessione Edilizia n. 2718 rilasciata dal Sindaco di Mascali il 7 giugno 1983 e successiva “variante” n. 3064 del 13 settembre 1984 e dichiarato abitabile in data 26 marzo 1985; nel sopralluogo effettuato in data 1 giugno 2022 da questo consulente, è stata riscontrata la presenza di veranda ad un balcone in assenza di autorizzazione comunale.

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

5.10) In merito alla lettera j. del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

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

Con riferimento ed a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo 5.9 in merito ad abusi e concessione edilizia in sanatoria non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono edilizio a seguito della modifica di destinazione d’uso dell’immobile.

5.11) In merito alla lettera k del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

“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[^] 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”;

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



In sede di sopralluogo peritale, gli immobili pignorati al sig. [REDACTED] [REDACTED] non risultavano colpiti da abusi edilizi e non risultano allo scrivente C.T.U. procedure amministrative o sanzionatorie in atto.

5.12) In merito alla lettera l del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

“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 gli immobili pignorati non risultano abusivi, ad eccezione della veranda realizzata ad un balcone per la quale andranno spese circa € 1.500,00 per ottenere il condono da parte del comune.

5.13) In merito alla lettera m del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

*“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”;*

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

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



5.14) In merito alla lettera n del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

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

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

5.15) In merito alla lettera o del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

“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 in riferimento ai cespiti A) e B):

“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 i beni pignorati nessun debito risulta negli ultimi due anni come già specificato al punto 5.13).

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



5.17) In merito alla lettera q del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

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

Al sopraluogo presso gli immobili del sig. [REDACTED] gli stessi risultavano nella disponibilità dell'esecutato

5.18) In merito alla lettera r del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

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

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

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



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

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.

Stanza ingresso-salone	mq	27,25	ca.
Corridoio	mq	3,00	ca.
Stanza letto 1	mq	19,25	ca.
stanza letto 2	mq	13,19	ca.
locale bagno	mq	5,69	ca.
Cucina	mq	13,95	ca.
Totale	mq	82,53	ca.

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

Balcone lato nord	mq. 19,00 con incidenza al 25 % =	mq. 4,75	ca.
Balcone lato est	mq. 3,32 con incidenza al 25 % =	mq. 0,83	ca.
Balcone verandato	mq. 4,80 con incidenza al 25 % =	mq. 1,20	ca.
Lastrico solare	mq. 98,40 con incidenza al 25 % =	<u>mq. 24,60</u>	<u>ca.</u>
Totale S.N.R.		mq. 31,38	ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 82,53 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 31,38 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 113,91 circa.**

5.19) In merito alla lettera s del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

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

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

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

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



criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotetico, con un quoziente aleatorio maggiore. Quindi, quando la comparazione si può praticare, il tecnico incaricato come prima attività resta impegnato a pervenire alla conoscenza della **superficie commerciale** degli stessi, indirizzando successivamente l'indagine sugli **attuali prezzi di mercato** ad essi riferibili. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, in tal caso vanno omogeneizzate con l'applicazione di percentuali di adeguamento, come si dirà appresso.

Il processo estimativo comparativo richiede, quindi, come prima fase di svolgimento, lo sviluppo e la successiva conoscenza della consistenza della superficie commerciale dell'immobile sotto stima, tenuto conto che il bene predetto presenta superfici scontatamente residenziali S.U.A. (Sup. Utili Abitabili), ma 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 garantita.

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

Rn = RI - (Q + 12) dove:

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

RI 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

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

periodi di affitto, che si possono quantificare nella generalità dei casi nella misura complessiva del 30% del canone annuo di affitto.

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

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

Esso si ricava determinando direttamente il canone di affitto posticipato, cioè comprensivo degli interessi sulle singole rate al tasso commerciale del 4,5% come indicato dalla seguente espressione:

$Rl= R* 12 + 0,0045*78/12$ 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 periferica del Comune di Giarre, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi.

Per il predetto manufatto, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 2° semestre dell'anno 2021 e per

abitazioni di tipo civile A/2, del Comune di Mascali indicano un canone mensile con un cancello di € 2,3 / 3,0, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 3,0 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **113,91** 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:

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	3,00
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		113,91
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€.	341,73
CANONE ANNUO		
Ca=	€	4.100,76
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	4.200,71
SPESE		
Q=	€	1.230,22
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€.	27,68
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	2.942,80
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€.	73.570,19

Tale

valore di €. 73.570,19 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

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

noti di beni simili, nella individuazione dell'unità di misura per determinare il valore unitario e nella ricerca della trasparenza del mercato. Il suo *criterio* pilota si ravvisa nella comparazione diretta che si attiva attraverso i relativi *procedimenti*.

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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2021, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo civile A/2, del Comune di Mascali si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 680,00 a € 910,00 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 € **680,00** 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 € **680,00** per la superficie di mq. **113,91** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 77.458,80 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	113,910
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 680,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 77.458,80

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 $€ 73.570,19 + 77.458,80 : 2 = € 75.514,49$

In cifra tonda **€ 75.500,00**

Valutazione cespite B) (GARAGE)

Anche per il garage, come per l'appartamento, per la sua stima si farà ricorso al metodo analitico per capitalizzazione del reddito e al metodo sintetico comparativo.

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 2° semestre anno 2021, il canone di affitto mensile nel Comune di Mascali oscilla da € 1,5 a € 2,2. Da accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto che detto locale vanta condizioni positive fornite sia dalla zona di allocazione, sia dalla sua funzionalità in tema di manovre, sia pure per il suo stato di conservazione, per lo stesso, quindi, si ritiene come congruo un canone mensile di € 1,6 applicabile su una superficie accertata di mq. 13,50 ca..

Pertanto si procede a calcolare.

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	1,6
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		13,50
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	21,60
CANONE ANNUO		
Ca=	€	259,20
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	265,51
SPESE		
Q=	€	77,76
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	1,74
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	186,00
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	4.650,21

Il valore ricavato di € 4.650,21 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 2° semestre 2021.

Il valore di mercato dei garage, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 360,00 a € 540,00 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 € 360,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 360,00 mq per la superficie di mq. **13,50** ca del garage, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 4.8600,00.

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

mq	13,500
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 360,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 4.860,00

Sommando adesso i risultati dei due metodi e dividendo per 2 si ottiene il valore

del garage da proporre:

€ 4.650,21 + € 4.860,00 / 2 = € 4.755,10. In cifra tonda

€ 4.750,00

Valore complessivo dei 2 beni pignorati:

€ 75.500,00 + € 4.750,00 = € 80.250,00

5.20) In merito alla lettera t del mandato e precisamente in riferimento

ai cespiti A) e B):

“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 **€ 64.175,00**. In cifra tonda

€ 64.200,00

Altresì per il garage, 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 **€ 4.037,50**. In cifra tonda

€ 4.050,00

5.21) In merito alla lettera u del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

*“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 dei beni immobili stimati, il C.T.U. ritiene utile procedere alla vendita in unico lotto in quanto, diversamente, l'appartamento del Sig.   resterebbe depauperato della non comune utilità del proprio garage.

5.22) In merito alla lettera v del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

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

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

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



5.23) In merito alla lettera w del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

*“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 i beni immobili oggetto di perizia non sono indivisi e sono stati pignorati per intero.

5.24) In merito alla lettera x del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

*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 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

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



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.

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

7) CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili 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:

CESPITE A): Appartamento: Foglio 44, particella 178, sub 19, categoria A/2, Classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita cat. € 244,03 sito in Mascali, Via San Giuseppe n ° 82, piano 2;

- lastrico solare al Foglio 44, particella 178, sub 21, categoria F/5, sito in Mascali, Via San Giuseppe n ° 82, piano 3.

Valore € 75.500,00

CESPITE B): Garage: Foglio 44, part. 178, sub 34, categ. C/6, classe 3, consistenza mq 13, rendita € 27,53, sito in Mascali, Via San Giuseppe n ° 82, piano S1.

Valore € 4.750,00

Totale valore dei Cespiti A + B = € 80.250,00

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

Catania 8 Giugno 2022

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

