

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

(Dott.Ing.Maria Rita Torrissi)

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

TRIBUNALE DI CATANIA

OGGETTO:

- Esecuzione Immobiliare: Unicredit Credit Management Bank S.p.A./
Sig. [REDACTED]
- Procedura esecutiva: R. G. E. I. n ° 646/2014
- Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Fascetto
- C.T.U.: Dott. Ing. Maria Rita Torrissi

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 15/02/2016 il G.E. Dott.ssa Maria Fascetto ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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

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

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

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

- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 ° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affidati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.

4/REV);

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

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

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

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

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

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

- o. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate al favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si

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

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

2) Termine assegnato

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

3) Atto di Pignoramento immobiliare

La Unicredit Credit Management Bank S.p.A. (già UGC BANCA S.p.A.), con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 00390840239, partita IVA n. 02659940239, iscritta all'Albo delle Banche al 10639.3. quale mandataria della Unicredit s.p.a. per effetto della procura a gestire originariamente conferita da quest'ultima a UGC Banca s.p.a. (oggi Unicredit Credit Management Bank s.p.a.) con atto del 22/01/08 (n. 356676 rep., e n. 77776 racc.) in notaio Pietro Sormani di Milano, in persona del Legale Rappresentante [redacted] nato a [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] (C.F. [redacted]) fax numero 090 2927368; indirizzo di posta elettronica certificata:

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

studiolegalearena@pec.giuffre.it) in virtù della procura generale alle liti a quest'ultimo conferita giusto atto in Notaio Maurizio Marino di Verona del 07/07/2010 (rep. n. 67124, racc. n. 18415), elettivamente domiciliata in Catania, via L. Rizzo n. 29, presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] (recapito professionale dell'Avv. [REDACTED])

premeso

a) che la odierna mandante Unicredit s.p.a. è subentrata - nella titolarità dei crediti vantati alla originaria creditrice "Banca di Roma s.p.a." per effetto dell'atto di fusione in notaio Andrea Ganelli di Torino, in data 19/10/2010, Rep. n. 19430;

b) che la Banca di Roma aveva originariamente stipulato un contratto di mutuo con [REDACTED] ricevuto per atto pubblico del Notaio Francesco Mazzullo del 12/02/2007 (rep. N.23.515 e racc. n. 11.090), registrato a Catania (CT) il 28/02/2007;

1. che l'odierna istante è creditrice di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c. [REDACTED]) residente in via della Pilosella n. 11, del seguente importo per le ragioni appresso indicate:

- €. 64.301,70, quale esposizione maturata - alla data del 28/02/2014 - sul rapporto di mutuo ipotecario stipulato con atto pubblico del 19/02/2007 ai rogiti del Notaio Francesco Mazzullo (rep. n. 23.515 e racc. n. 11.090), oltre gli interessi e gli altri accessori da calcolare al tasso e nelle modalità contrattualmente convenute (ma sempre entro i limiti previsti dall'alegge) a far data dall'01/03/2013 e fino al soddisfo, nonché oltre le spese e i compensi già maturati e quelli ancora a maturare fino all'integrale realizzazione coattiva del credito;

2. che il credito succitato ha titolo nel contratto di mutuo ipotecarlo stipulato con atto pubblico del 19/02/2007, ai rogiti del Notaio Francesco Mazzullo (rep. n.

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

23.515 e racc. n.11.090), spedito in forma esecutiva il 13/03/2007 e non soggetto a notifica per effetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di credito fondiario;

3. che, con atto di precetto notificato al debitore in data 11/04/2014, la scrivente ha inutilmente intimato il pagamento del credito e degli accessori;

- per quanto sopra, la Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

chiede

di procedere a pignoramento immobiliare nei confronti di:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]),

ivi residente in via della Pilosella, n. 11;

sottoponendo a esecuzione il bene immobile del quale fornisce la descrizione che segue:

- piena e intera proprietà dell'appartamento sito in comune di Catania, Via Orfanotrofio n.15, ubicato al piano terra e composto da due vani ed accessori; confinante: con [redacted] con area condominiale e con proprietà di terzi e cioè eredi [redacted], con [redacted]

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, particella 2682subalterno 6, Via Orfanotrofio n. 15, P.T., categoria A/4, classe 8, vani 3.

La Unicredit Credit Management Bank S.p.A. si riserva di chiedere che venga nominato custode dell'immobile pignorato persona diversa dal debitore e che sia dato il rendicontoperiodico dei frutti percepiti e delle rendite maturate.

Ai sensi dell'art. 41 del d. lgs. n. 385/93 si chiede che il Giudice dell'esecuzione ordinall'aggiudicatario o all'assegnatario, il versamento diretto - in favore della odierna istante -del prezzo di aggiudicazione (o di assegnazione) del bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 9., comma 5. della L 488/99 si dichiara che il valore della procedura esecutiva promossa nei confronti del debitore è pari a € 64.301,70.

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

1) Verbali di sopralluogo

1° verbale del 17/03/2016

“Oggi alla data del giorno 17 del mese di Marzo dell’anno 2016 alle ore 10,30 dopo giusto avviso alle parti a mezzo fax e racc. A/R del 02/03/2016, questo C.T.U. si è recato presso l’immobile da periziare e precisamente in Catania Via Orfanotrofio n. 15 per iniziare le operazioni peritali.

Questo C.T.U. giunto sui luoghi inizialmente non ha avuto la presenza della parte esecutata in quanto la stessa non era stata raggiunta dalla raccomandata A/R che il sottoscritto aveva inviato, e quindi non era a conoscenza di tale sopralluogo.

A questo punto il C.T.U. poiché i limitrofi conoscevano la parte esecutata, si è immediatamente messo in contatto con la stessa parte, la quale trovandosi nei pressi dell’immobile da periziare ed essendo pienamente disponibile ha raggiunto il sottoscritto affinché potesse essere nelle condizioni di poter accedere nell’immobile liberamente.

A tali condizioni, giunta la parte esecutata così il C.T.U. ha potuto accedere nell’immobile di cui è causa, scattare fotografie, rilevare misure e prendere appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il sottoscritto comunica di non aver ancora ricevuto alcun pagamento in data odierna da parte procedente e per come disposto dal Sig. G. E. in ordinanza.

Si chiude il presente verbale alle ore 12,00 c/o i luoghi oggetto di causa.”.

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



5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

5.1) In merito alla lettera a del mandato sopra già citato e precisamente: *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”*;

Trattasi dell'immobile sito in Catania, Via Orfanotrofio n ° 15 piano T.

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

A est con cortile comune, a nord a ovest ed a sud con proprietà di terzi.

Il bene pignorato, è ubicato nel Comune di Catania e distinto al N.C.E.U. come di seguito riportato, in ordine alla proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni:

Foglio 69, particella 2682, sub 6, categoria A/4, Classe 8, consistenza 3 vani, rendita cat. € 193,67.

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

5.2) In merito alla lettera b del mandato sopra già citato e precisamente:

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

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

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

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

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

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

Nel precedente paragrafo 5.1 è stata già specificata la proprietà 1/1 del bene pignorato del Sig. [REDACTED]

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

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

Per quanto attiene alle provenienze nella certificazione notarile del 16/09/2014 a firma del dott. Maria Angela Messina, notaio in Palermo, agli atti, relativamente all'acquisto dell'immobile esecutato, si legge:

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

- TRASCRIZIONE n. 14234/8505 del 28/02/2007 nascente da atto di compravendita in Notaio Francesco Mazzullo da Catania rep. n. 23514/11089 del 19/02/2007 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] bene personale per la quota di 1/3, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] bene personale per la quota di 1/3 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/3, sopra:

- immobile (A/4) in Catania, via Orfanotrofio n.15, piano T, vani 3, in catasto fabbricati al foglio 69 particella 2682 subalterno 6.

In suddetto atto fra l'altro si legge: "quanto venduto è pervenuto alla parte venditrice nel modo che segue: in parte per successione in morte del padre [REDACTED]"

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

██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto a ██████████

giusta denuncia di successione presentata a Catania al n. 13 volume 355; ed in parte

per successione in morte della madre ██████████ nata a ██████████ il ██████████

██████████ deceduta a ██████████ il ██████████ giusta denuncia di successione

presentata a Catania al n. 14 volume n. 355".

- TRASCRIZIONE n.65191/53360 del 18/12/2012 nascente da denuncia di successione devoluta in virtù di legge n.14 vol. 355/6 dell'Ufficio del Registro di Catania a favore di ██████████

██████████ per la quota di 1/6 ciascuno contro ██████████ e deceduta il ██████████ per la quota di 1/3, sopra:

- immobile (A/4) in Catania, via Dell'Orfanotrofio n. 15, P.T., vani 3 in catasto fabbricati al foglio 69, particella 2682, subalterno 6.

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di SCIBILIA Maria nata a Catania il 02/01/1921 e deceduta il 29/01/200

- TRASCRIZIONE n. 65188/53357 del 18/12/2012 nascente da denuncia di successione devoluta in virtù di legge n. 13 vol. 355/6 dell'Ufficio del Registro di Catania a favore di ██████████ nata a ██████████

██████████ nato a ██████████ e ██████████

██████████ nata a ██████████ per la quota di 1/3 indiviso ciascuno contro

██████████ nato a ██████████ deceduto il ██████████ per la quota di 1/1, sopra:

- immobile (A/4) in Catania, via Dell'Orfanotrofio n.15, P.T., vani 3 in catasto fabbricati al foglio 69, particella 2682, subalterno 6.

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di ██████████

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

██████████ nato a ██████████ e deceduto il ██████████
- TRASCRIZIONE nn. 1654-1658/1422-1426 del 15/01/1963 nascente da atto di
vendita e divisione a favore e contro ██████████ nato a ██████████ il
██████████, ██████████ nato ██████████
nata a ██████████ nato a ██████████
██████████ o ██████████, nato a ██████████ e ██████████
██████████ nato a Catania il ██████████. Con detto atto i signori ██████████
e ██████████ unitamente e solidalmente, con tutte le garanzie di legge, vendono e
trasferiscono agli altri componenti ██████████, ██████████ ed
██████████ le due seste parti indivise del fabbricato terrano di antica costruzione ed in
cattivo stato, con area libera soprastante e con cortile annesso, sito in Catania Via
Orfanotrofio n.13 e 15 annotato alla partita 13682 del N.C.E.U. del Comune di
Catania ai foglio 69/V particelle 2682/1 T/3.50 R.C. £ 616 e particella 2682/2 T.I
r.c. £ 302; e particella 2682/3 T.I r.c. £ 252 in ditta ai componenti, pervenute per
successione della madre ██████████ fu ██████████ morta intestata a ██████████ il ██████████
██████████ e per successione del ██████████ morto
intestato a ██████████. In consegna delle superiori successioni dei
genitori e della soprafatta vendita di quote, i componenti ██████████
██████████ ed ██████████ hanno deciso di procedere alla divisione bonaria di
esso e tale uopo in quattro quote di pressoché uguale consistenza e valore, il
componente Sig. ██████████ col pieno consenso degli altri
condividendi ██████████ si attribuisce la quarta quota
così descritta: vano con servizi, con piccolo tratto di terreno annesso e con area
libera soprastante interni entro il cortile comune, cui si accede dal portone
contraddistinto col n.ro civico 15 di via Orfanotrofio, ed attraverso l'androne

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

comune, confinante nell'insieme a sud con cortile comune, ad ovest con proprietà [REDACTED] a nord con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] ad est con la terza quota, meglio evidenziato nella planimetria allegata nell'atto, nella quale risulta contornato in colore giallo e meglio descritta nel tipo difrazionamento redatto dal geom. [REDACTED] da [REDACTED] che approvato e firmato sarà inoltrato per regolare la voltura catastale.

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

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

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

5.6) In merito alla lettera f del mandato sopra già citato e precisamente:

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

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

Nel ventennio in esame gli immobili di cui sopra hanno formato oggetto delle

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

seguenti formalità pregiudizievoli, risultanti presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn.14235/3313 in data 28/02/2007 a Catania in dipendenza dell'atto di mutuo Fondiario in Notaio Francesco Mazzullo da Catania rep. n. 23515/11090, con montante di euro 107,300,00 a garanzia di un capitale di euro 53.650,00, a favore di BANCA DI ROMA, SOCIETÀ PER AZIONI, con sede in Roma, C.F. 06978161005 e domicilio ipotecario eletto in Roma, viale Tupini n.180, per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, sopra:

- immobile (A/4) in Catania, via Orfanotrofio n.15, piano T, vani 3, in catasto fabbricati al foglio 69, particella 2682, subalterno 6.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Catania il 01/07/2014 al n. 24781/18311 nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Catania del 13/06/2014 rep. n. 6124 a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, con sede in Verona C.F. 00390840239 per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1, sopra:

- immobile (A/4) in Catania, via Orfanotrofio n. 15, piano T, vani 3, in catasto fabbricati al foglio 69, particella 2682, subalterno 6.

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

5.7) In merito alla lettera g del mandato sopra già citato e precisamente:

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

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

5.8) In merito alla lettera h del mandato sopra già citato e precisamente:

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

A seguito di specifica richiesta avanzata al Comune di Catania per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, e non avendone avuto riscontro in quanto, viene rilasciato dagli Uffici Tecnici Comunali solamente per i terreni e non per gli immobili, il sottoscritto ha accertato che l'immobile sito in Catania, in Catasto al foglio 69, part. 2682, nel Piano Regolatore Generale risulta essere in zona “C8” senza vincoli né ambientali, né idrogeologici.

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

5.9) In merito alla lettera i del mandato sopra già citato e precisamente:

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

Il sottoscritto C.T.U. da ricerche effettuate ha accertato che l'immobile è stato costruito negli anni 60 in conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia dell'epoca, ma la richiesta di documentazione inerente all'immobile di che trattasi, inoltrata dal C.T.U. all'Ufficio Tecnico del Comune di Catania alla data del 09/05/2016 e protocollata alla stessa data, non ha avuto mai risposta da tale Ufficio.

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

“verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri

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

presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economicinecessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

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

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

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

In sede di sopralluogo peritale, questo C.T.U., ha constatato e verificato che l'immobile visionato, risulta essere occupato dal Sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile pignorato.

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

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

“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESECUTATO

Al fabbricato si accede dal n ° civico 15, assicurato da un portone metallico da cui ci si immette in un cortile condominiale.

Da qui si perviene all'immobile dell'esecutato assicurato con piccolo portoncino di accesso ubicato all'interno di un cortile e che conduce all'interno dell'immobile oggetto di stima.

Superato in suddetto portoncino si accede ad un corridoio – ingresso di mq 4,14 c.a;

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

alla sinistra con spalle al portoncino di ingresso sito all'interno di un cortile condominiale, cui, come già sopra riferito si accede dalla via Orfanotrofio, si trova la cucina con finestra di mq 10,11 c.a, ed una piccolissima zona anti - cucina di mq 0,54 c.a. A seguire, sempre sul corridoio dal lato sinistro, con spalle all'ingresso, trovansi il locale - bagno di mq 5,94 c.a

Dal corridoio ingresso si accede ad altro corridoio di mq 10,19 c.a, da cui si accede, dal lato sinistro al locale - bagno (appena sopra citato), e dal lato destro ad un vano - letto di mq 14,05 c.a

Si sottolinea che nell'immobile oggetto di stima insistono in ogni ambiente solo finestre.

In totale **superficie commerciale mq. 44,97 ca..**

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

Per gli impianti delle utenze non è stata riscontrata la presenzadi certificati energetici attestanti il loro adeguamento alla vigente normativa.

L'immobile che è stato appena descritto adeguatamente, anche dal punto di vista del N.C.E.U., oggetto della procedura esecutiva in argomento, a completamento del prefato detto, si specifica che il manufatto in questione, sito in Catania, via Orfanotrofio n ° 15 resta ubicato in zona semicentrale del contesto urbano, individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, a densità piena e adeguatamente dotati di significative opere di urbanizzazione.

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

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

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

Nel predetto quesito viene chiesto all'estimatore di determinare il valore dell'immobile con riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione dei prezzi di mercato**, che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato. Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima, quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul suo criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'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.

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

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, che attiene alla superficie commerciale) a titolo di “adeguamento” per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al metro quadrato. Si opera, pertanto, per l'appartamento di che trattasi, la distinzione:

Superfici con destinazione S.U.A.

Ingresso - corridoio	mq	4,14 ca.
Corridoio (1)	mq	10,19 ca.
Anti - Cucina	mq	0,54 ca.
Cucina	mq	10,11 ca.
Bagno	mq	5,94 ca.
Stanza letto	mq	14,05 ca.
<u>Totale S.U.A.</u>	mq	<u>44,97 ca.</u>

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

Le tabelle di adeguamento (UNI 10750/05) prevedono che per balconi e terrazze si perviene al tasso del 25%, ma in questo caso non sono stimate in quanto nello specifico inesistenti.

Una volta conosciuta la superficie commerciale del bene di mq 44,97, risultato decisamente indefettibile, è possibile procedere alla fase successiva del processo attinente alla indagine sui prezzi con determinazione del valore del bene stesso. Bisogna pervenire al prezzo base d'asta che non solo non deve disarmonizzare coi livelli concorrenziali ma deve essere attuale nel contesto di un mercato immobiliare in fase di ristagno.

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

I metodi sono diversi, e, com'è noto, ognuno col proprio *criterio*, che si svolge attraverso i relativi *procedimenti di stima* che possono diversificarsi. In un virtuale paniere l'estimatore fa confluire tutta una serie di dati acquisiti presso varie fonti a seconda del metodo/i seguito/i, restando pur sempre interessato (caso permettendo)

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

alle quotazioni suggerite dalla banca dati O.M.I., di agevole consultazione, anche se, per determinati casi, tali segnalazioni rimangono solo a livello sinergico, comparativo e orientativo.

L'elaboranda stima, attiene ad un immobile le cui caratteristiche non ostano al ricorso sia al metodo di accertamento valutativo denominato "*metodo analitico di capitalizzazione del reddito*" come pure al metodo "*sintetico comparativo*" e lo scrivente C.T.U. per il presente lavoro ha fatto ricorso ad entrambi predetti sistemi, tanto per operare semplicemente "*ad abundantiam*", e a livello di confronto, tenuto conto che anche il solo metodo comparativo diretto risulta più che valido a indirizzare verso soddisfacenti risultati; infatti il *sintetico* viene anche definito "diretto" in quanto l'indagine è condotta direttamente soprattutto *in loco* evitando il ricorso a specifici elaborati analitici dove la matematica finanziaria non ne rimane estranea. Entrambi i metodi forniranno i rispettivi risultati che, a sua volta, mediati daranno il risultato finale come valore congruo da sottoporre.

STIMA DELL'IMMOBILE ESECUTATO (appartamento)

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

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

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:

$R_n = R_l - (Q + 12)$ 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

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

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

Per il predetto manufatto, edificato negli anni 60 così come ricavato dai documenti in atti, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 2° semestre dell'anno 2016 e per le abitazioni civili di tipo economico, del Comune di Catania indicano un canone mensile con un cancello di € 2,9/4,3 il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 5,3 al mq, viste le ottime condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 44,97ca., ritenendo il sottoscritto questo

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

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)	€. 5,3
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	44,97
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 238,34
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 2.860,09
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 2.929,80
SPESE	
Q=	€ 858,02
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI	
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 19,30
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 2.052,47
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 51.311,83

Tale valore di €51.311,83 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*.

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

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

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

Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2016, a seguito di mirate indagini per immobili non aventi caratteristiche abitative, ubicati nel Comune di Catania, si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 850,00 a € 1200,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € 1.200,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto che il settore immobiliare, al presente, rimane in una fase di stallo, da imputare alla crisi "del mattone". Moltiplicando detto prezzo di € 1.200,00 per la superficie di mq. 44,97 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 163.608,00 come confermato da prospetto:

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



SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	44,970
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 1.200,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 53.964,00

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

Si calcola $€ 51.311,83 + 53.964,00/2 = € 52.637,91$

In cifra tonda **€ 52.640,00**

5.14 in merito alla lettera ndel mandato sopra già citatoe precisamente

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

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U. dopo avere attentamente visionato l'immobile di Via Orfanotrofio n ° 15, articolato al Piano T, in tutto il suo contesto, ha escluso qualsiasi ipotesi di procedere alla vendita dello stesso in lotti separati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli 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 delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente".

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

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

6) CONCLUSIONI

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

Appartamento di cui al Foglio 69, particella 2682, sub 6, categoria A/4, Classe 8, consistenza 3 vani sito in Catania Via Orfanotrofio n° 15 piano T.

Valore € 52.640,00

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

Catania 20 Settembre 2017

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

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

