

STUDIO DI INGEGNERIA

(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127

Tel. 095/383176 – 347/9115081

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: [REDACTED] contro

[REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 517/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Venera Fazio

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 28/06/2023 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;

- 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 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;
- 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 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);*

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 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 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 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 (29/06/2023), 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.

3) Atto di Pignoramento immobiliare

PER: Intesa Sanpaolo S.p.a. con Sede Sociale in Torino, Piazza San Carlo n. 156, e Sede Secondaria in Milano, Via Monte di Pietà n. 8, Capitale Sociale Euro 9.085.663.010,32, Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158 — rappresentante del Gruppo I.V.A. “Intesa Sanpaolo” Partita IVA 11991500015 (IT11991500015), iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361, codice ABI 3069.2, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di garanzia. capogruppo del Gruppo Bancario “Intesa Sanpaolo”, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, munito dei necessari poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 02 maggio 2019 rappresentata da “doValue S.p.A.” (nuova denominazione assunta da “doBank S.p.A.” come deliberato dall'Assemblea Straordinaria con verbale del dott.

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



Salvatore Mariconda, Notaio in Roma, in data 5 marzo 2019 n. 14941 di Repertorio e n. 10098 di Raccolta — iscritto presso il Registro imprese di Verona in data 25/06/2019 con protocollo di deposito n. 62733/2019 del 24/06/2019 come da provvedimento autorizzativo della Banca Centrale Europea del 21 giugno 2019) società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Piazzetta Monte n. 1, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, P.IVA 02659940239, (di seguito “doValue”) in forza di procura conferita con atto in data 01 luglio 2019, autenticato nella firma dalla Dottoressa Renata Mariella Notaio in Milano. reg. n. 43021 racc. 13978, Registrato a Milano il 18 luglio 2019 al n. 11791 Serie IT in persona dell’Avv. Amorella Maria Luali, nata a Sondrio il 12/01/1961, a tanto abilitata in forza di procura conferita con atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalani iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in data 27/12/2018, rep. n.72330 racc. n. 25426. rappresentata e difesa dall’avv. Santo Spagnolo del Foro di Catania (c.f. SPGSNT54B10C356R, fax 095382264, santo.spagnolo@pec.ordineavvocaticatania.it), presso il cui studio sito in Catania, Corso Italia. n. 244. è elettivamente domiciliata, giusta procura in calce all’atto di precetto notificato il 29/06/2020;

PREMESSO CHE

- con decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. [REDACTED] emesso il [REDACTED] e depositato il [REDACTED], successivamente corretto ed integrato con provvedimento del [REDACTED], depositato il 10/11/2011, il Tribunale di Prato, G.I. dott. [REDACTED] ha ingiunto alla [REDACTED]



[REDACTED] (CF. [REDACTED]), a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], nella qualità di socio accomandatario della società debitrice, ed a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima nei limiti della garanzia prestata in favore della società debitrice con atto del [REDACTED] sino alla concorrenza di Euro 100.000,00, di pagare in solido, immediatamente, in favore della ricorrente Italfondario s.p.a., n.q. di procuratore di Intesa SanPaolo S.p.A., la somma di Euro 130.134,12 oltre agli interessi come da domanda, ed alle spese della procedura di ingiunzione, liquidate in Euro 985,00 per diritti, Euro 1.000,00 per onorari, Euro 34,16 per spese imponibili, oltre il 12,50% per spese generali, contributo unificato e marche da bollo, il tutto oltre IVA e c.p.a. come per legge e successive occorrende;

- il superiore decreto ingiuntivo, munito di formula esecutiva il 10/11/2011, è stato in questa forma notificato agli ingiunti in data 16/11/2011;

- il detto titolo è stato azionato contro il debitore [REDACTED], come sopra generalizzato. n.q. di socio accomandatario illimitatamente responsabile della società debitrice [REDACTED], nella procedura esecutiva n. [REDACTED], a conclusione della quale è stato ottenuto l'incasso di Euro 20.011,17, giusta piano di riparto finale delle somme approvato il 10/06/2014, a parziale soddisfo del credito vantato in forza del DI n. 1701/2011;

- l'odierna istante, pertanto, è creditrice di [REDACTED] [REDACTED], come sopra generalizzati e nelle qualità sopra specificate,

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



quest'ultima nei limiti della garanzia prestata con atto del 15/10/2003 sino alla concorrenza di Euro 100.000.00. delle ulteriori somme dovute in forza dell'anzidetto decreto ingiuntivo n. 1701/2011 emesso dal Tribunale di Prato per l'importo di Euro 130.134,12, oltre interessi e spese di ingiunzione;

- non avendo provveduto al pagamento delle somme dovute in forza del citato decreto ingiuntivo n. 1701/11, con atto di precetto notificato in data 29/06/2020, Intesa Sanpaolo S.p.A., rappresentata da doValue S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, intimava a [REDACTED]

[REDACTED], quest'ultima nei limiti della garanzia prestata, di pagare, entro il termine di dieci giorni decorrenti dalla data di notifica, la somma di Euro 100.590,94 (centomilacinquecentonovanta/94), ivi compresi i compensi di precetto, oltre costo di notifica dell'atto di precetto ulteriori interessi ai sensi di legge e di contratto, spese occorre e successive occorrente, con espresso avvertimento, in difetto di pagamento, di procedere ad esecuzione forzata;

- tale intimazione rimaneva senza effetto.

Tutto ciò premesso, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Notifiche del Tribunale di Catania, ho sottoposto a pignoramento il diritto di **nuda proprietà spettante a** [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], ed il **diritto di usufrutto spettante a** [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED], c.f. [REDACTED], entrambi residenti in [REDACTED] sopra la seguente unità immobiliare della quale il creditore precedente mi fornisce, sottoscrivendola, la descrizione e precisamente: "appartamento per civile

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



abitazione sito in Via Nunziata Piedimonte n. 15/17, Mascali (CT), piano terra, censito in catasto al **Foglio 3, part. 55, sub. 1**, categ. A/3, cl 3[^], vani 5", il tutto con ogni altro diritto, accessione e pertinenza, comproprietà e servitù nascenti dalla destinazione costruttiva e dai titoli di provenienza.

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopraluogo del 14/07/2023

“Oggi alla data del 14 luglio 2023 alle ore 11.00 questo C.T.U., dopo giusto avviso a mezzo pec e a/r alle parti, si è recato presso i luoghi e precisamente in Mascali via Nunziata Piedimonte n °15-17 per iniziare le operazioni peritali.

Nessuno è presente né per parte esecutante né per parti esegutate.

A questo punto il sottoscritto bussava ripetutamente alla porta ma nessuno rispondeva in quanto l'immobile oggetto di stima sembra essere abbandonato, anche per la presenza di alti cespugli antistanti la porta di ingresso.

Il sottoscritto dovrà necessariamente chiedere l'ausilio della forza pubblica e del fabbro per l'esecuzione forzata, nonché l'autorizzazione di cui sopra, si chiude il presente verbale alle ore 11.30 presso i luoghi oggetto di stima”.



4.2) Verbale di sopraluogo del 09/08/2023

“Oggi alla data del 09 agosto 2023 alle ore 10.30, a seguito di giusta autorizzazione del Sig. G. E. il sottoscritto C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto di stima come da verbale del 14/07/2023 per proseguire le operazioni peritali.

Sono presenti per parte esecutante nessuno, per le parti eseguite nessuno; è presente il fabbro n. p. del Sig. [REDACTED] nonché i carabinieri del distretto di Mascali il maresciallo [REDACTED] e il a.p.s. [REDACTED]

Questo C.T.U. giunto presso i luoghi ne ha preso visione ed ha proceduto nell'esecuzione forzata a mezzo dell'ausilio del fabbro, e all'ausilio della f. p. (in sicurezza), scattate fotografie, rilevate misurazioni e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Questo C.T.U. dichiara di non aver ricevuto alcun acconto per come in ordinanza nella misura di € 500,00 oltre oneri.

Si chiude il presente verbale alle ore 12.30 presso i luoghi oggetto di stima”.



5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

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

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

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

Foglio 3, particella 55, sub 1, categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, rendita cat. € 253,06 sito in Mascali (CT), Via Nunziata Piedimonte n ° 15/17, Piano T.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L’immobile oggetto di stima confina a nord con altra proprietà, a est con via Nunziata Piedimonte, a sud con altra proprietà, a ovest con area libera.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista del cespite oggetto di stima, risultato trattarsi di un fabbricato posto al piano terra, ubicato in Mascali (CT), via Nunziata Piedimonte n ° 15/17.



All'immobile oggetto di stima si accede attraverso una rampa di scale posta sulla pubblica via e conducente ai due ingressi contraddistinti dai civici 15 e 17.

Il suddetto come sopra descritto, superata la prima porta d'ingresso denominata con il numero civico 15, ci si immette in una prima stanza conducente frontalmente in altro ambiente non finestrato e non balconato, mentre alla sinistra della stanza d'ingresso con spalle allo stesso trovansi un piccolo ambiente oltrepassato il quale ci si immette in altra stanza comunicante con l'ingresso del civico 17 ed anche in questa stanza ci si immette frontalmente con altro ambiente non finestrato e non balconato; dal piccolo ambiente posto al centro delle due stanze si diparte una scala conducente al locale cucina e ad un piccolo locale wc. Dalla cucina attraverso una piccola scala si raggiunge un ampio spazio esterno con al suo interno un locale di sgombero.

L'immobile si presenta abbandonato da tempo, senza alcun tipo di manutenzione e nella sua globalità, causa l'incuria, in condizioni di assoluto degrado per quanto riguarda la parte strutturale, con crolli di porzioni del tetto e lesioni alle pareti. Inoltre, tale fabbricato, con tali carenze statiche non possiede alcuna risorsa di tenuta nei confronti di un eventuale sisma atteso in sito (micro zonizzazione sismica), come prevede la normativa vigente e comunque, anche volendo, ammesso che abbia senso in tal caso, il sottoscritto ritiene che l'unico modo per poter intervenire e rendere l'immobile strutturalmente conforme alla norma vigente, sia dal punto di vista statico che dal punto di vista sismico, debba essere la demolizione parziale, mantenendo le mura perimetrali ed effettuando la ricostruzione di tetto e pareti divisorie oltre alla ricostruzione del sistema idrico ed elettrico oggi assenti.



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

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

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento, che ha colpito il bene di proprietà del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED].

Dal certificato notarile del [REDACTED] a firma del dott. [REDACTED], Notaio in Novoli (LE), agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO) codice fiscale 00799960158** sul seguente immobile:

- proprietà 1/1 di nuda proprietà per [REDACTED] e di proprietà 1/1 di usufrutto per [REDACTED] su abitazione di tipo economico (A3), in Mascali (CT) foglio 3, particella 55, sub 1.



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

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

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l’immobile pignorato risulta essere di proprietà 1/1 di nuda proprietà per [REDACTED] e di proprietà 1/1 di usufrutto per [REDACTED].

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

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

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

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



Formalità di riferimento trascrizione [redacted]; N.B. nel quadro D della nota risulta: La presente in rettifica all'atto di divisione rogato dal notaio [redacted] e registrato [redacted] e trascritto presso la conservatoria dei rr. ii. di [redacted] ove per mero errore materiale venne indicato la casetta rurale come censita al catasto terreni di Mascali foglio 3, part. 56, anziché al catasto urbano di Mascali foglio 3, part. 56;

- Catania rp [redacted] atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero [redacted] pubblico ufficiale Ufficio Del Registro successione legale data morte [redacted] Unità negoziale 1. Mascali NCEU fgl.3 p.lla 55, VIA NUNZIATA PIEDIMONTE 15, appartamento, vani 1,5, Mascali NCT fgl.3 p.lla 56, terreno Are 1 Ca 69. Quote di proprietà [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] Gli eredi sono figli del de cuius;

- Catania rp [redacted] atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero [redacted] pubblico ufficiale [redacted] Unità negoziale 1. Mascali NCEU fgl.3 p.lla 56, VIA

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



[REDACTED] - appartamento di tipo
ultrapopolare, vani 2,5. Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] 1.000/3.000 di piena
proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] 1.000/3.000 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]
di piena proprietà, [REDACTED] C.F.

NCTLRD05T08F004I 1/1 di piena proprietà; Soggetto dal n.1 al n.3 figli;

- [REDACTED] atto per causa di morte, certificato
di denunciata successione, atto amministrativo numero [REDACTED]

[REDACTED] notaio [REDACTED] Unità negoziale 1.

Mascali NCEU fgl.3 p.lla 55, VIA NUNZIATA PIEDIMONTE 15,
appartamento, vani 1,5, Mascali NCT fgl.3 p.lla 56, terreno Are 1 Ca 69. Quote

di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] piena proprietà, [REDACTED] (favore) nata a

[REDACTED] di piena proprietà,

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.

[REDACTED]

[REDACTED] Gli

eredi sono figli del de cuius.

- Da ricerche ipotecarie gli appartamenti distinti al NCEU di Mascali al fgl 3
p.lle 55 e 56 (ora p.lla 55 sub 1) sono pervenuti al sign [REDACTED] per
atto di divisione form. [REDACTED].

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



A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità.

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

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

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

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

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



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

- Catania rp [redacted] rg [redacted] del [redacted], atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero [redacted] del [redacted] pubblico ufficiale Tribunale Di Catania di Catania C.F. [redacted] Unità negoziale 1. Mascali NCEU fgl.3 p.lla 55 sub.1, VIA NUNZIATA PIEDIMONTE n° 15/17, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Intesa Sanpaolo s.p.a. (favore) sede di Torino C.F. 00799960158 1/1 di piena proprietà, [redacted] nato a Catania il 15-12-1958 C.F. [redacted] 1/1 di nuda proprietà, [redacted] (contro) nata a Catania il [redacted] C.F. [redacted] /1 di usufrutto;
- Catania rp [redacted] rg [redacted] del [redacted], ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero [redacted] del [redacted] notaio [redacted] C.F. [redacted], importo totale 70.000,00 Euro, importo capitale 35.000,00 Euro, spese 28.920,50 Euro, tasso annuale variabile del 4,850%, durata anni 10; debitore non datore: [redacted] [redacted] Unità negoziale 1. Mascali NCEU fgl.3 p.lla 55 sub.1, VIA NUNZIATA PIEDIMONTE n° 15/17, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Banca Toscana s.p.a. (favore) sede di Firenze C.F. 05272250480 (domicilio ipotecario eletto Firenze Via Del Corso, N. 6), 1/1 di piena proprietà,



██████████ (contro) nato a Catania il ██████████ C.F. ██████████
██████████ in separazione per 1/2 di piena proprietà, ██████████
██████████ (contro) nata a Catania ██████████, in
separazione per ██████████.

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

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

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

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

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto al Comune di Mascali (CT) lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato



di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), cmq da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile ricade in zona extraurbana con codice di zona "R".

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

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

A seguito di specifica richiesta al Comune di Mascali è stato riferito che per l'immobile oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, i lavori di costruzione sono stati eseguiti in data anteriore all'uno settembre 1967, in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti.



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

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

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

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



In sede di sopralluogo peritale, l'immobile pignorato al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] non risultava colpito 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 caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

*“accerti se i **beni pignorati 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 sopralluogo presso l'immobile degli esecutati lo stesso risultava in totale stato di abbandono.

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

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

Al presente quesito il sottoscritto ha già fornito le risultanze in merito al punto 5.1) ed a completamente viene sotto determinata la superficie commerciale:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

ingresso stanza al civico 15	mq	26,15 ca.
ambiente successivo del civico 15	mq	15,96 ca.
ingresso stanza al civico 17	mq	18,40 ca.
ambiente successivo del civico 17	mq	14,30 ca.
ambiente al centro antistante le scale	mq	2,70 ca.
spazio scale	mq	1,96 ca.
locale wc	mq	1,98 ca.
cucina	mq	14,52 ca.
locale di sgombero 13,50 incidenza 20%	<u>mq</u>	<u>2,70 ca.</u>
Totale	mq	98,67 ca.

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

Spazio esterno mq. 46,20 con incidenza 20 % = mq. 9,24 ca.

Totale S.N.R. mq. 9,24 ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 98,67 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un



totale di mq. 9,24 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero stimando immobile pari al totale di **mq. 107,91 circa.**

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

*“determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per 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 redditività 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 sfritto, che si possono quantificare nella generalità dei casi nella misura complessiva del 30% del canone annuo di affitto.

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

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

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

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

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



Per quanto attiene alla stima dell'immobile in trattazione, il compito per lo scrivente C.T.U. non è stato agevole, come si è avuto modo di evidenziare in precedenza, perché il perdurare della pesante situazione economica, che supera anche i confini nazionali, ha inciso notevolmente sulla passata e ben nota vivacità degli scambi nel comparto immobiliare, oggi penalizzata con evidenti ripercussioni ricadenti anche e soprattutto sui parametri comparativi, pertanto significativamente lacunosi. L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona centrale del Comune di Mascali, 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 2022 e per abitazioni di tipo economico A/3, del Comune di Mascali indicano un *canone mensile* con un cancello di € 1,1 / 1,6, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € **1,6** al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **107,91** ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento allo stato di fatto su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:



CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 1,6
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	107,91
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 172,65
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 2.071,87
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 2.122,37
SPESE	
Q=	€ 621,56
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI	
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 13,98
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 1.486,82
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 37.170,67

Tale valore di €. 37.170,67 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

b) Metodo sintetico comparativo

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



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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2022, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo economico A/3, del Comune di Mascali si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 300,00 a € 450,00 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 € **350,00** 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 € **350,00** per la superficie di mq. **107,91** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 37.768,50 come confermato da prospetto:



SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	107,910
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 350,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 37.768,50

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 $€ 37.170,67 + 37.768,50 : 2 = € 37.469,58$.

In cifra tonda **€ 37.500,00**

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

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

Per l'immobile, tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente il suddetto valore del 15 % e quindi il totale è pari ad **€ 31.875,00**. In cifra tonda

€ 31.900,00

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

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



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

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

*“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”;*

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

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

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

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



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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

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



7) CONCLUSIONI

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

Appartamento: Foglio 3, particella 155, sub 1, categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, rend. cat. € 253,06 sito in Mascali, Via Nunziata Piedimonte n ° 15/17, piano T.

Valore € 37.500,00

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 11 settembre 2023

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



