

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. 623/2022

Giudice delle Esecuzioni : Dott. Francesco Lentano

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 30/12/2022 il G. E. Dott. Francesco Lentano ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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



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

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



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

j. 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 dia 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 Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania



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

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

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

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

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



- o. *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;*
- 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 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

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



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

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento, invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti esegutate/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3) Atto di Pignoramento immobiliare

Nell'interesse di:

[REDACTED]

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



[REDACTED]

PREMESSO CHE

A) con atto del 19 novembre 2003 a Ministero Notaio [REDACTED] [REDACTED] spedito in forma esecutiva con seconda copia rilasciata il 24 ottobre 2012, [REDACTED] ha concesso alla [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante *pro-tempore*, Sig. un mutuo ai sensi degli artt. 38 e ss. del D.lgs 1° settembre 1993, n. 385 (T.U.B.) per complessivi Euro 1.050.000,00 da pagarsi nei termini e con le modalità descritte nello stesso e nei relativi allegati, qui da intendersi integralmente richiamati;

B) a garanzia del pagamento del capitale mutuato, dei relativi accessori e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto contratto, la mutuataria ha acconsentito all'iscrizione di ipoteca per la somma di Euro 2.100.000,00 [REDACTED]

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



quote del capitale mutuato e al correlativo proporzionale frazionamento dell'ipoteca su singole porzioni dell'edificio ipotecato, così come indicato all'art. 6 dell'atto sopraccitato, nonché dalla descrizione particolareggiata dei lotti con relativo prospetto della suddivisione del mutuo e frazionamento di ipoteca, allo stesso allegato sotto la lettera "D"

E) in seguito, con contratto di compravendita del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], la Società
[REDACTED] ha venduto ai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la piena proprietà delle
seguenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Giarre, con accessi pedonale e carrabile da Via Luigi Orlando e precisamente:

1. appartamento per civile abitazione posto al piano terra-rialzato (1^ elevazione da suolo) servito dalla scala "C", composto di due vani unificati a salone, altri due vani utili, cucina ed accessori (ingresso, disimpegno, locale per servizi igienici e lavanderia). Il tutto meglio censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Giarre al: **foglio 60, particella 515 sub 6, via Luigi Orlando s.n., piano terra, scala "C" - cat A/2 - cl. 7 - vani catastali 5,5 - superficie catastale: mq. 122 - R.C. euro 539,70.**

2. vano garage posto al piano cantinato della consistenza catastale di metri quadrati ventitre (mq. 23) con accesso dalla scivola che si diparte da via Luigi Orlando e successiva corsia condominiale (sub 51), servito dalla scala "C". Il tutto meglio censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Giarre al: **foglio 60, particella 515 sub 34 - via Luigi Orlando s.n. - piano S/1, scala "C" - Cat. C/6, cl. 5,**

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



consistenza mq. 23 - superficie catastale mq. 26 R.C. 102,16.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

F) con il predetto atto pubblico, i [REDACTED] si sono, inoltre, accollati la frazione di mutuo distinta agli atti della Sezione mutuante con il Lotto n. 4, mutuo n. 0655050321110 per la residua somma di euro 93.000,00, e detto atto di accollo di mutuo è stato debitamente notificato all'Istituto mutuante in data 29 gennaio 2005;

G) ciò nonostante, le predette parti si sono rese inadempienti alle proprie obbligazioni e, per tale ragione, [REDACTED] ha notificato un atto di precetto intimando loro il pagamento della complessiva somma di **Euro 136.255,63**, oltre a spese di notificazione, compensi professionali, spese generali, CPA, IVA, ulteriori interessi di mora maturati e maturandi e successive spese ed occorrente;

H) l'atto di precetto è stato notificato ai [REDACTED] il 27 giugno 2022; tuttavia, i debitori non hanno provveduto al pagamento di quanto dovuto.

Tutto ciò premesso e considerato, con il presente atto [REDACTED] [REDACTED] intende sottoporre a

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

i seguenti beni immobili, ed ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza, di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] siti in Giarre (CT), con accessi pedonale e carrabile da Via Luigi Orlando e più precisamente:

(i) appartamento per civile abitazione posto al piano terra-rialzato (1^ elevazione da suolo) servito dalla scala "C", composto di due vani unificati a salone, altri due vani



utili, cucina ed accessori (ingresso, disimpegno, locale per servizi igienici e lavanderia). Il tutto meglio censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Giarre al: **foglio 60, particella 515 sub 6, via Luigi Orlando s.n., piano terra, scala "C" - cat. A/2 - cl. 7 - vani catastali 5,5 - superficie catastale: mq. 122 - R.C. euro 539,70;**

(ii) vano garage posto al piano cantinato della consistenza catastale di metri quadrati ventitre (mq. 23) con accesso dalla scivola che si diparte da via Luigi Orlando e successiva corsia condominiale (sub 51), servito dalla scala "C". Il tutto meglio censito al Catasto al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Giarre al: **foglio 60, particella 515 sub 34 - via Luigi Orlando s.n. - piano S/1, scala "C" - Cat. C/6, cl. 5, consistenza mq. 23 - superficie catastale: mq. 26 - R.C. euro 102,16.**

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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



4) Verbali di sopralluogo

4.1) Verbale di sopralluogo del 25/01/2023

“Oggi alla data del giorno 25/01/2023 alle ore 10:30 questo C.T.U., dopo giusto avviso a mezzo pec e A/R alle parti si è recato c/o i luoghi e precisamente in Giarre Via Luigi Orlando, 130/D scala C per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte procedente nessuno è presente, per parte esecutata sono personalmente presenti i 

Questo C.T.U. giunto presso i luoghi ha scattato fotografie, rilevato e preso appunti su fogli separati dal presente verbale.







Il sottoscritto fa presente che ad oggi non ha ricevuto nessuna anticipazione per come disposto in ordinanza dal Giudice entro e non oltre l’inizio delle operazioni peritali e nella misura di € 534,40, peraltro fattura già emessa dal sottoscritto alla data del 20/01/2023.

Si chiude il presente verbale alle 13,00 presso i luoghi di cui sopra”.

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



5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

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

I beni pignorati, consistenti in un **appartamento e un garage**, come appresso indicati rispettivamente con le lettere **A)** e **B)** si identificano come di seguito riportato:

A) APPARTAMENTO in Giarre, (CT) così distinto al N.C.E.U.

Foglio 60, particella 515, sub 6, categoria A/2, Classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita cat. € 539,70 sito in Giarre, Via Luigi Orlando 130/D, Scala C, piano T.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L’immobile oggetto di stima confina, a ovest con Via L. Orlando, a nord, ad est e sud con area condominiale.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista dell’immobile oggetto di stima, risultato trattarsi di unità abitativa inserita in un complesso condominiale sito nel Comune di Giarre (CT), Via Luigi Orlando n ° 130/D. L’appartamento, pignorato, è ubicato al piano terra rialzato, scala “C” del fabbricato ospitante e risulta costituito come appresso si descrive: il predetto immobile si raggiunge attraverso l’ingresso condominiale, assicurato con robusto

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



cancello in ferro superato il quale è percorso un corridoio esterno condominiale piastrellato si perviene alla scala "C" del complesso ospitante. Dopo aver salito appena 4 gradini, un cancello metallico permette l'accesso alla predetta scala "C". Da tale ingresso si raggiunge un corridoio condominiale che conduce all'ingresso dell'appartamento di che trattasi, assistito da una porta del tipo corazzato. Attraverso la predetta si perviene ad un piccolo ingresso che, tramite porta, conduce all'ambiente di due vani unificati soggiorno/cucina, con infisso che immette ad una prima balconata esterna. Da tale ambiente unificato, attraverso una porta, si raggiunge un disimpegno dal quale è possibile raggiungere, in senso antiorario, il vano doccia con infisso che permette l'uscita sulla predetta balconata; segue la stanza letto con infisso e accesso alla già menzionata balconata esterna. Segue ancora il locale bagno con vasca e finestrato. Limitrofo troviamo, a sua volta, il vano letto con infisso e accesso ad altra balconata esterna. Adiacente al predetto vano è presente altra stanza con infisso che permette di accedere alla balconata di cui al precedente vano letto. Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, come già descritti, sono del tipo tamburato, si accostano al colore noce mansonia e sono in ottimo stato di conservazione come, del resto, tutto lo stato dell'appartamento, rifinito in maniera dignitosa.

L'appartamento, assistito da riscaldamento con termosifoni, 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 da tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono costituiti di infissi vetrati e oscuranti metallici con ante del tipo persiane pitturate.

Gli impianti delle utenze sono funzionanti e non è stata riscontrata la presenza di certificati attestanti l'adeguamento alla vigente normativa.

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



Quanto sopra descritto riflette la distribuzione degli ambienti dell'appartamento così come riscontrata in sede di sopralluogo peritale. Invece, nella planimetria, agli atti, il vano (di mq. 18,66 ca) indicato come cucina, al presente è utilizzato come stanza da letto, mentre una zona cottura, regolarmente attrezzata, è stata realizzata nella parete sinistra (guardando verso l'infisso esterno che conduce alla balconata, del vano (di mq. 24,86) già indicato sopra come soggiorno/cucina.

B) GARAGE in Giarre (CT) così distinto nel N.C.E.U.:

Foglio 60, part.515, sub 34, categ. C/6, classe 5, consistenza mq 23, rendita € 102,16 sito in Giarre, Via Luigi Orlando 130/D, Scala C, piano S1.

CONFINI DEL PREDETTO CESPITE:

L'immobile oggetto di stima confina, a nord-ovest-sud con cortile condominiale, a est con ulteriore garage.

Al predetto garage si può accedere sia usufruendo dell'ascensore con porta d'ingresso al piano rialzato, sia tramite scivola esterna.

L'immobile trovasi nel sottointerrato della palazzina C, risulta assistito da normale saracinesca di chiusura e le manovre di accesso ed uscita attinenti allo stesso si appalesano alquanto agevoli. In sede di visita peritale, alla misurazione dello stesso, è stata riscontrata una consistenza di mq. 22,86 ca. L'ambiente risulta ben conservato e assistito dei servizi di rito.

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



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

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

Nella certificazione notarile, agli atti, del 31 ottobre 2022 a firma del Dott. Luca Dell’Aquila, Notaio in Frosolone (IS),

[REDACTED]

- intera proprietà delle unità immobiliari in Giarre, alla Via Luigi Orlando, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 60, part. 515, sub 6, natura A2 di 5,5 vani scala C al piano T e particella 515, sub 34, natura C6 di mq. 23 scala C al piano S1, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di di un mezzo di proprietà ciascuno.

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

“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in

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



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”

Nella certificazione notarile di cui precedente paragrafo 5.2 si è specificato che gli immobili pignorati risultano essere di proprietà dei 
 coniugi in comunione legale per 1/2 ciascuno.

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

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

Per quanto attiene alle provenienze nel certificato notarile, come specificato al precedente punto 5,2, si legge:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Giarre alla Via Luigi Orlando distinte al Catasto Fabbricati al foglio 60 particella 515 sub 6 natura A2 di mq. 122 scala C al piano T e particella 515 sub. 34 natura C6 di mq. 23 scala C al piano S1, è



pervenuta ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione legale, dalla società [REDACTED]
[REDACTED] con l'atto di
compravendita per notar [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] registro particolare.

Alla società [REDACTED]
l'intera proprietà delle unità immobiliari in Giarre distinte al Catasto Terreni al foglio 60 particella 515 di are 23.59 e particella 519 natura T di are 1.25, è pervenuta dalla signora [REDACTED] con l'atto di **compravendita** per notar [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

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

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



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

Nella certificazione notarile, di cui al precedente p.fo 5.2, risulta come di seguito:

Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 9128 registro particolare n. 6899 del 6/3/2003

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] 5

in virtù di atto per notar Filippo Patti di Riposto del 21/2/2003 repertorio n. 224067.

Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Giarre Via Luigi Orlando distinte al Catasto Terreni al foglio 60 particella 515 natura T e particella 519 natura T.

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 46731 registro particolare n. 7771 del 21/11/2003 di euro 2.100.000,00

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

in virtù di atto per notar Filippo Patti di Riposto del 19/11/2003 repertorio n. 230910.

Mutuo di euro 1.050.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà al catasto terreni in Giarre foglio 60 particella 515 natura T di are 23.59, particella 519 natura T di are 1.25.

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 58839 registro particolare n. 36785 del 3/11/2004



a favore

contro

in virtù di atto per notar Filippo Patti di Riposto del 27/10/2004 repertorio n. 239274.

Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Giarre Via Luigi Orlando distinte al Catasto Terreni al foglio 60 particella 515 natura T e particella 519 natura

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16239 registro particolare n. 13512 del 20/3/2013

a favore

contro

in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Giarre dell'8/2/2013 repertorio n. 75. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Giarre, alla Via Luigi Orlando distinta al Catasto Fabbricati al foglio 60 particella 515 sub. 6 natura A2 di 5,5 vani scala C al piano T e particella 515 sub. 34 natura C6 di mq, 23 al piano S1, di cui i signori risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 48182 registro particolare n. 36904 del 25/10/2022

a favore

contro

in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Catania del 26/9/2022 repertorio n. 9417. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliare in



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

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto agli uffici di competenza si legge che per i cespiti oggetto di stima individuati in catasto come sopra riportato al punto 5.1, siti in Giarre Via Luigi Orlando n. 130/D sono stati edificati nell’anno 2003 con Concessione Edilizia n. 2177 del 13/03/2003 e successive varianti n. 2242 del 29/04/2004 e n. 2285, Pratica n. 172/04 del 19/11/2004 rilasciata dal Comune di Giarre e Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Giarre in data 10 marzo 2005.

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

“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

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



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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

In sede di sopralluogo peritale, gli immobili pignorati ai signori 
 non risultavano colpiti da abusi edilizi e non risultano allo scrivente C.T.U. procedure amministrative o sanzionatorie in atto, quindi nessun onere economico risulta in essere.

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

“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, gli immobili pignorati ed esattamente l'appartamento dei coniugi [REDACTED] risultava abitato dagli stessi.

Anche il locale garage, di proprietà dei coniugi [REDACTED], ubicato nel seminterrato della palazzina C, risultava occupato da auto dei proprietari.

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

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

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

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



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

Cespite A) immobile di Via L. Orlando 130/D - Giarre piano T.

a) Superfici con destinazione S.U.A.

ingresso	mq	5,27 ca.
soggiorno-cucina	mq	24,86 ca
disimpegno	mq	6,61 ca.
vano doccia	mq	3,75 ca.
stanza letto 1	mq	14,18 ca.
locale bagno	mq	6,15 ca.
stanza letto 2	mq	18,10 ca.
stanza	<u>mq</u>	<u>18,66 ca.</u>
Totale S.U.A.	mq	97,58 ca.

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

1° balconata di mq. 25,74 ca. con incidenza al 25 % = mq. 6,43 ca.

2° balconata di mq. 19,00 ca. con incidenza al 25 % = mq. 4,75 ca.

Totale S.N.R. **mq. 11,18 ca.**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 97,58 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 11,18 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 108,76 circa.**

Cespite B) garage di Via L. Orlando 130/D – Giarre piano S1

Superficie verificata in sede di sopralluogo = **mq. 22,86 circa.**

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



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

“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 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

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



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

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



variazioni del saggio di cui sopra, possono incidere pro o contro la determinazione del valore. E non sempre nel mercato immobiliare, soprattutto residenziale, la redditualità di un bene rappresenta il suo valore, tenuto conto che non sempre risulta agevole individuare un flusso di reddito continuativo e, quindi, una produttività garantita.

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

Rn = RI - (Q + 12) dove:

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

RI indica il reddito lordo annuo totale;

Q indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione, imposte sui fabbricati, mancati redditi da imputare ad eventuali 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: $12=0,5*(Q*0,0045)$

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



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

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

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

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

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

Per il predetto manufatto, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 2° semestre dell'anno 2022 e per abitazioni di tipo civile A/2, del Comune di Giarre indicano un canone mensile con un cancello di € 1,8 / 2,7, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,3 al mq, viste le ottime condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 108,76 ca.,

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



ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 4,3
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	108,76
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 467,66
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 5.612,01
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 5.748,80
SPESE	
Q=	€ 1.683,60
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 37,88
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 4.027,32
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 100.683,07

Tale valore di €. 100.683,07 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 Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania



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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2022, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo civile A/2, del Comune di Giarre si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 540,00 a € 800,00 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 € **1.000,00** 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 € **1.000,00** per la superficie di mq. **108,76** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 108.760,00 come confermato da prospetto:

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



SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	108,760
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 1.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 108.760,00

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 $€ 100.683,07 + 108.760,00 : 2 = € 104.721,53$

In cifra tonda **€ 104.700,00**

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 **€ 88.995,00**. In cifra tonda

€ 89.000,00

Valutazione cespite B) (GARAGE)

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

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 2° semestre anno 2022, il canone di affitto mensile nel Comune di Giarre oscilla da € 2,2 a € 3,0. Da accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto che detto locale vanta condizioni positive fornite sia dalla zona di allocazione, sia dalla sua funzionalità in tema di manovre, sia pure per il suo stato di conservazione, per lo stesso, quindi, si ritiene come congruo un canone mensile di € 3,7 applicabile su una superficie accertata di mq. 22,86 ca..

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



Pertanto si procede a calcolare.

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	3,7
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		22,86
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	84,58
CANONE ANNUO		
Ca=	€	1.014,98
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	1.039,72
SPESE		
Q=	€	304,49
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	6,85
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	728,37
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	18.209,44

Il valore ricavato di € 18.209,44 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 2° semestre 2022.

Il valore di mercato dei garage, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 520,00 a € 740,00 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 € **800,00** al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di €

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



800,00 mq per la superficie di mq. **22,86** ca del garage, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 18.288,00.

mq	22,860
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 800,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 18.288,00

Sommando adesso i risultati dei due metodi e dividendo per 2 si ottiene **il valore del garage** da proporre:

€ 18.209,44 + € 18.288,00 / 2 = € 18.248,72. In cifra tonda

€ 18.250,00

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 **€ 15.512,50**. In cifra tonda

€ 15.500,00

Valore complessivo dei 2 beni pignorati:

€ 104.700,00 + € 18.250,00 = € 122.950,00

Valore complessivo dei 2 beni decrementato del 15 %:

€ 89.000,00 + € 15.500,00 = € 104.500,00

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

“indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di

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



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'appartamento, in tutto il suo contesto, ha escluso qualsiasi ipotesi di procedere alla vendita dello stesso in lotti separati. Nulla osta, invece, alla vendita separata del garage teoricamente possibile, però dal punto di vista pratico, l'appartamento dei XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX resterebbe depauperato della non comune utilità del sottointerrato garage.

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

“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”;

La presente relazione sarà corredata da idonea documentazione fotografica e dalle planimetrie catastali.

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

“accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente



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

L'immobile esecutato di che trattasi, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, del , come già anticipato al precedente p.fo 5.14, non è divisibile in ogni caso per la sua consistenza e caratteristiche sue proprie.

Il garage è vendibile separatamente, penalizzando, però, l'appartamento di riferimento.

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

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

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

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili;



limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento 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 Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania



7) CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei due immobili e reperiti tutti i dati necessari, il C.T.U. si è dedicato alla stima separata dell'appartamento e del garage, 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:

A) Appartamento per civile abitazione di cui al Foglio 60, particella 515, sub 6, categoria A/2, Classe 7, consistenza 5,5 vani sito in Giarre, in Via Luigi Orlando 130/D, Scala C, piano T.

Valore € 104.700,00

B) Immobile Garage di cui al foglio 60, part. 515, sub 34, C/6, sito in Giarre, Via Luigi Orlando 130/D, Scala C, piano S1.

Valore € 18.250,00

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

Catania 30 maggio 2023

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

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



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

