

STUDIO DI INGEGNERIA

**(Dott. Ing. Maria Rita Torrissi)**

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

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Esecuzione Immobiliare: RED SEA SPV S.R.L. contro**

**Procedura esecutiva: R.G.E. 478/2020**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Angela Chisari**

**C.T.U.: Dott. Ing. Maria Rita Torrissi**

**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

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



**1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.**

Con decreto del 04/01/2023 il G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari 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*

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



*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

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



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<sup>a</sup> 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**,

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



- 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

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



**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*

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



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

- 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

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



*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'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 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 (16/01/2023), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti eseguite/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

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



### 3) Atto di Pignoramento immobiliare

La **RED SEA SPV S.R.L.**, società a responsabilità limitata con socio unico, costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in Conegliano Veneto (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, iscritta nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, avente codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04938320266, capitale sociale € 10.000,00, interamente versato, iscritta nell'Elenco delle SPV al n. 35461, e per essa in qualità di mandataria, in forza di procura speciale del 5 giugno 2018, a rogito del Notaio Anita Varsallona di Milano, rep. 61382, racc. 11769, la società **PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**, con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 08360630159, iscritta al R.E.A. di Milano al numero 1217580 e all'albo degli intermediari finanziari ex art. 106, Decreto Legislativo N. 385/1993 al n. 32993, in persona del procuratore speciale Avv. Cesare Paolo Sartori, nato a Milano il 25.5.1973, codice fiscale SRT CRP 73E25 F205F, giusta procura rilasciata dal dott. Riccardo Serrini, nella qualità di Amministratore Delegato della società Prelios Credit Servicing S.p.a., con firma autenticata in data 1.8.2018 dal Notaio Pasquale Matarrese di Milano, repertorio n. 138.884, raccolta n. 34.554, registrata a Milano 2 in data 2.8.2018 al n. 42.098, serie IT, elettivamente domiciliata in Catania, Via Alberto Mario n. 81, presso lo studio dell'Avv. Grazia Gugliotta (codice fiscale GGL GRZ 65HSO A766P), p.e.c. [grazia.gugliotta@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:grazia.gugliotta@pec.ordineavvocaticatania.it) (tele/fax 095-7465177), che la rappresenta e difende in virtù di procura rilasciata su foglio separato, allegata all'atto di precetto, espone quanto segue, premettendo:

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



**CONTRO**



Il sottoscritto procuratore, nella qualità innanzi indicata e nell'interesse della RED SEA SPV S.R.L., e per essa la PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A, così come rappresentata e difesa,

**PREMETTE**

- Che con atto di fusione per incorporazione a rogito del notaio Marco Porceddu Cilione del 20.12.2011, rep. n.56.755 racc. n. 20.929, la Banca Popolare di Lodi è stata incorporata dal Banco Popolare s.c.;
- Che con atto di fusione del 13/12/2016, Rep. n. 13501 e Racc. n. 7087 a rogito del Dottor Carlo Marchetti, notaio in Milano, registrato a Milano 1, in data 29/12/2016 al n. 45272, serie 1T e iscritto presso il Registro delle Imprese di Milano in data 01/01/2017, le società Banco Popolare Società Cooperativa e Banca Popolare di Milano Soc. Coop., sono state fuse mediante la costituzione della nuova società bancaria **Banco BPM SPA**, con efficacia dal 01/01/2017;
- Che da tale data il Banco BPM SPA è subentrata in tutti i diritti e obblighi anche processuali delle Banche fuse;
- Che in data 1.6.2018 il **Banco BPM S.p.a.**, con sede legale in Milano, Piazza F. Meda n.4, ha concluso con la società **Red Sea SPV S.r.l.**, un contratto di cessione di crediti pecuniari in blocco ai sensi e per gli effetti

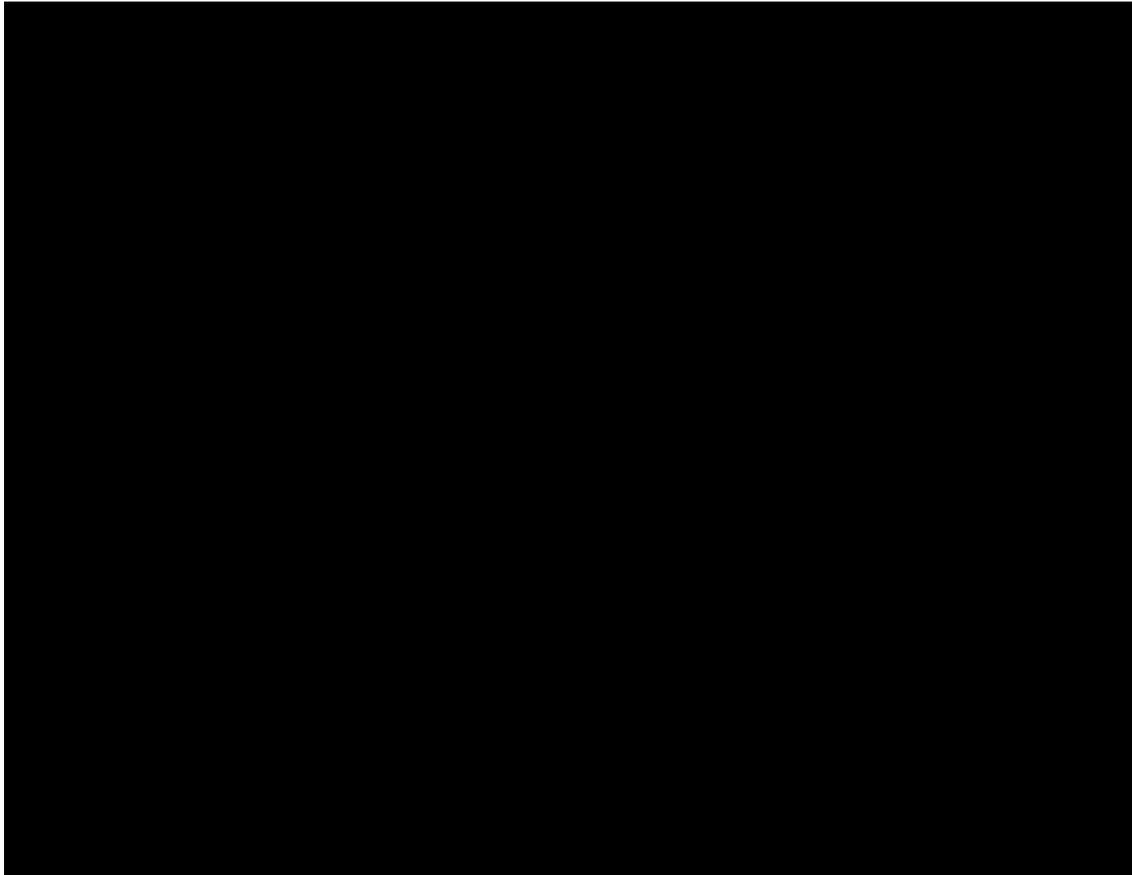
*Dott. Ing. M. Rita Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania*



della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, ivi compreso quello oggetto del presente atto;

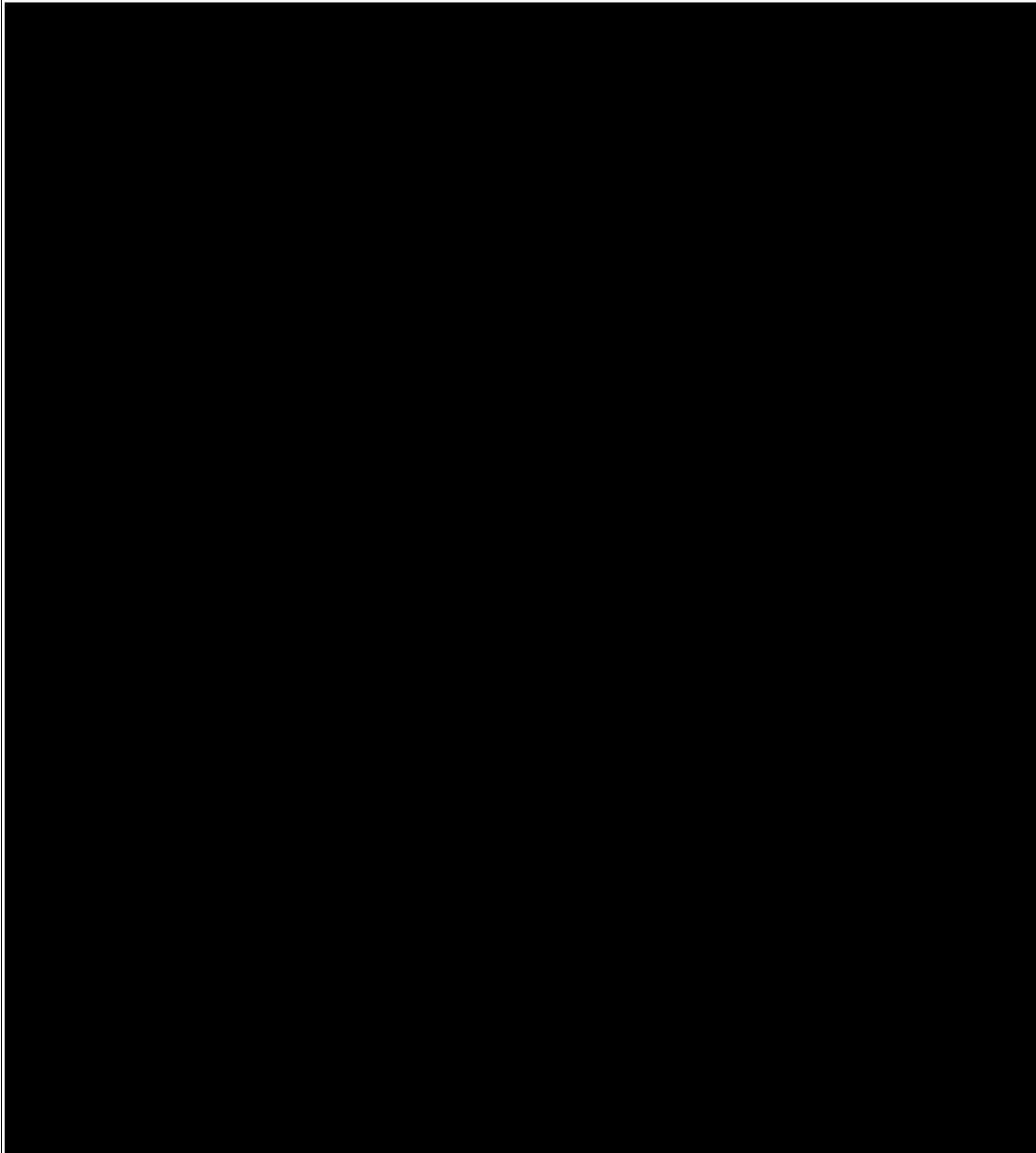
- Che il superiore contratto di cessione è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 65 del 7 Giugno 2018, Parte Seconda;
- Che con procura a ministero Notaio Anita Varsellona, Notaio in Milano, del 5 giugno 2018, rep. 61382, racc. 11769, la società **Red Sea spv srl**, ha conferito a **Prelios Credit Servicing S.p.a.**, procura speciale per il recupero giudiziale e stragiudiziale dei crediti dei quali Red Sea SPV S.r.l. è titolare, con ogni più ampia facoltà di porre in essere ogni atto e/o attività ritenuta necessaria, utile od opportuna ai fini del recupero;

Premesso quanto sopra la **Prelios Credit Servicing S.p.a.**, in qualità di mandataria di **Red Sea spv S.r.l.** come sopra rappresentata e difesa:



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





DICHIARA

E comunica alla signora, come sopra generalizzati, che la RED SEA SPV S.R.L. e per essa la Prelios Credit Servicing spa, intende sottoporre a pignoramento, il compendio immobiliare sito nel Comune di Catania e precisamente:

- 1) La piena proprietà unità immobiliare sita nel comune di Catania, Via Selvosa n. 34/A, posta al terzo piano di tre vani ed accessori con

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



terrazza di pertinenza. [REDACTED]

Selvosa, con proprietà [REDACTED]

del Comune di Catania **al foglio 28, particella 367, sub. 6**, zona cens. 1, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, Rendita €. 355,06.

#### **4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali**

##### **4.1) Verbale di sopraluogo del 30/01/2023**

“Oggi alla data del 30/01/2023 alle ore 11:00 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 Catania via Selvosa n ° 34/A per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti nessuno per parte esecutata né per parte esecutante.

A questo punto il sottoscritto chiede autorizzazione di esecuzione forzata al Sig. Giudice per l'ausilio della F.P. e del fabbro.

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

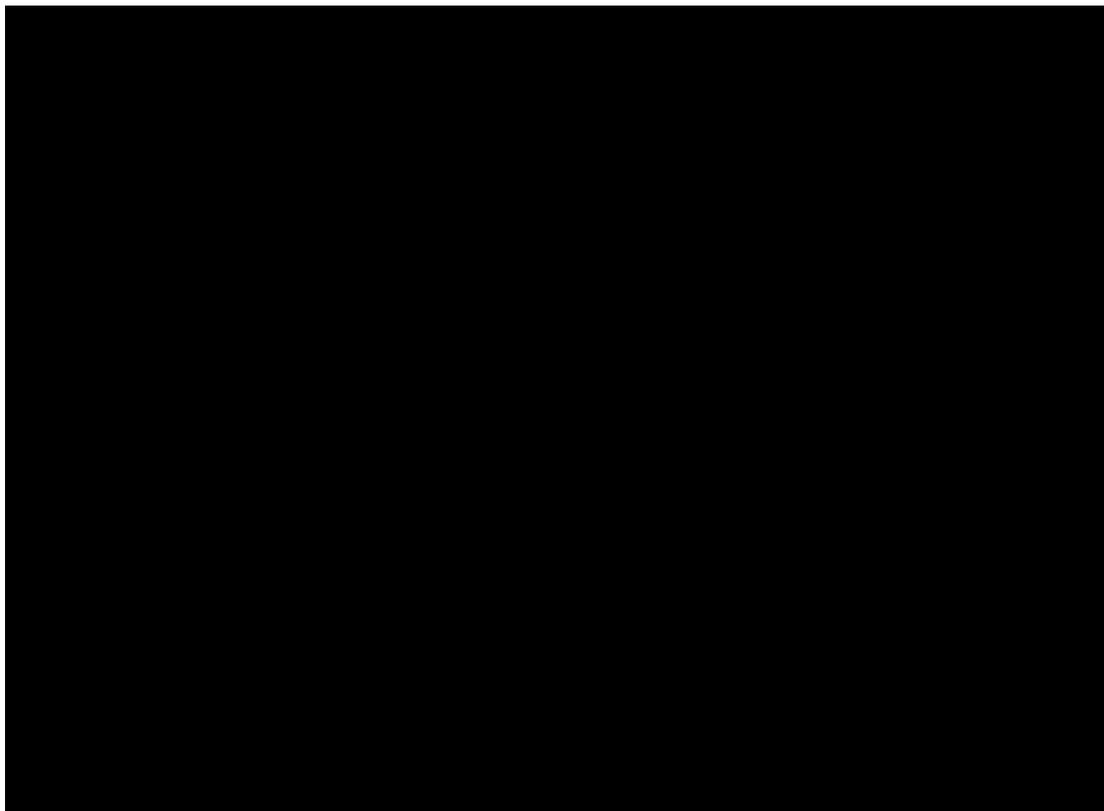
##### **4.2) Verbale di sopraluogo del 02/03/2023**

“Successivamente alla data del 02 marzo 2023 alle ore 10:00 questo C.T.U., su autorizzazione del Sig. Giudice si è recato presso l'immobile oggetto di stima in Catania via Selvosa 34/A unitamente al sig. Catania Gennaro n.q. di fabbro e della Forza Pubblica Commissariato di Nesima in presenza dei sigg.ri Vice Sovrintendente Capizzi Antonio e A.C.C. Marotta Alessandro per proseguire le operazioni peritali.

[REDACTED]

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





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



**5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.**

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

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

Il bene pignorato, consistente in una unità immobiliare, si identifica come di seguito riportato:

**Immobile in Catania (CT) così come distinto al N.C.E.U. e precisamente**

**Foglio 28, particella 367, sub. 6, categoria A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita cat. € 355,06 sito in Catania (CT), Via Selvosa n ° 34/A, piano 3°.**

**CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:**



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 unità abitativa sita in Catania, Via Selvosa n ° 34/A.

All’immobile oggetto di stima si accede a mezzo di un cancelletto in ferro di colore grigio e precisamente da quello su cui è apposto il contenitore della posta. Superato il portoncino d’ingresso vi sono delle scale conducenti ai vari piani, scale condominiali che conducono fino al secondo piano; da quel punto in poi insiste un

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



cancelletto in ferro chiuso con un lucchetto rinforzato e che aperto il suddetto insistono altre scale conducenti al terzo piano unitamente alla terrazza a livello.

Giunto davanti la porta d'ingresso, essa risulta essere del tipo corazzata e di legno massiccio, superata la suddetta trovansi un'ampia stanza living, luminosa, con annessa zona cucina e porta finestra del tipo a doppio vetro conducente alla terrazza a livello; successivamente si passa al corridoio ove insistono a destra una stanza non vissuta con piccola finestra, a seguire sempre sul lato destro del corridoio con spalle alla porta d'ingresso, trovansi una stanza letto con porta finestra conducente ad un balcone lato nord, e successivamente proprio in fondo al corridoio trovansi un locale bagno finestrato. Per quanto riguarda la terrazza a livello essa si può descrivere come spazio esterno in discrete condizioni e peraltro con una ottima visibilità e panorama e a corredo di illuminazione con n. 2 luci in verticale a boccia appoggiati sui pilastri del muretto di affaccio, essa risulta ben pavimentata e con apposta regolare ringhiera in sicurezza. Per quanto riguarda lo spazio esterno il lato balcone nord risulta allo stato di fatto con apposta veranda a finestre e vetri.

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

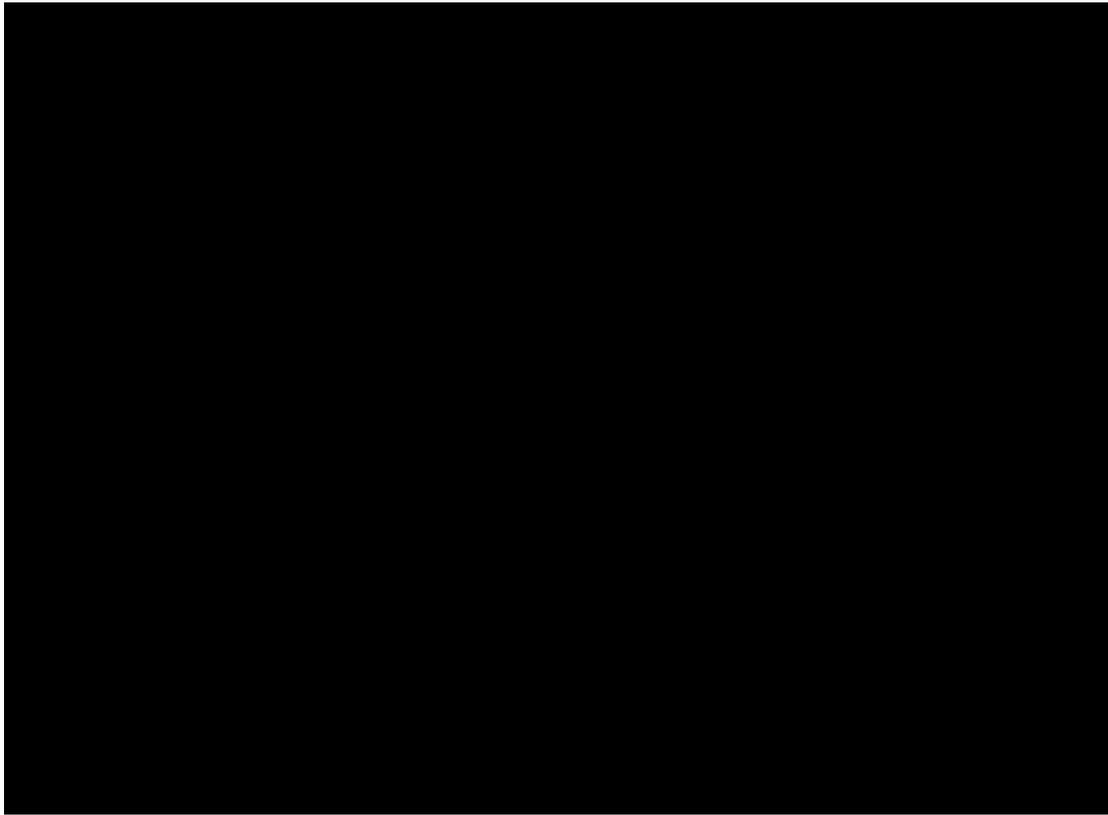
L'immobile è corredato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico e tutti del tipo "sottotraccia" e non è dotato di riscaldamento. Non sono presenti né certificazione A.P.E., né certificazione di impianto elettrico a norma.

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



**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”;*



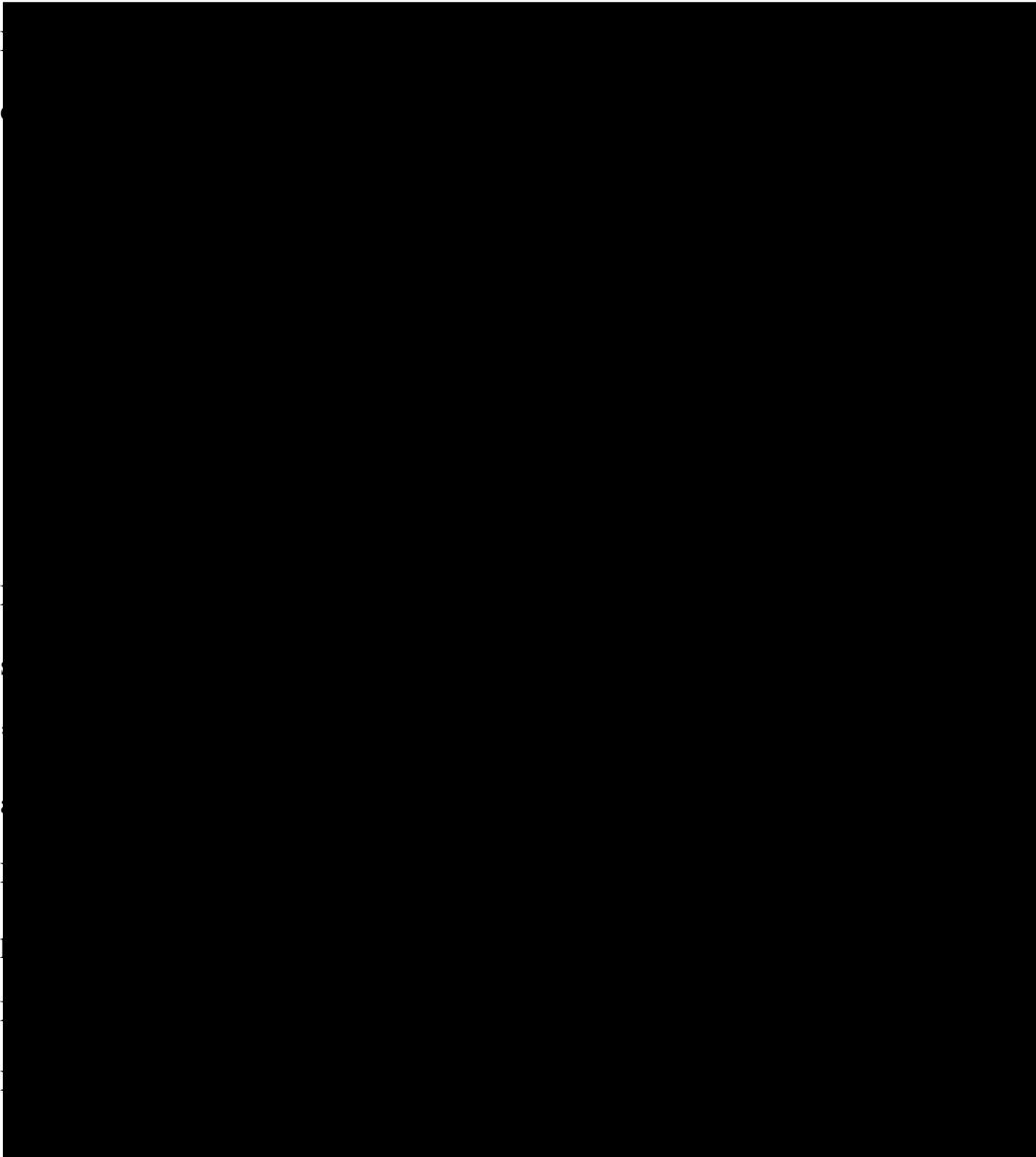
**5.3) In merito alla lettera c. del mandato e precisamente:**

*“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*

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



*abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tale fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali, casi dubbi”*



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





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

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

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

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

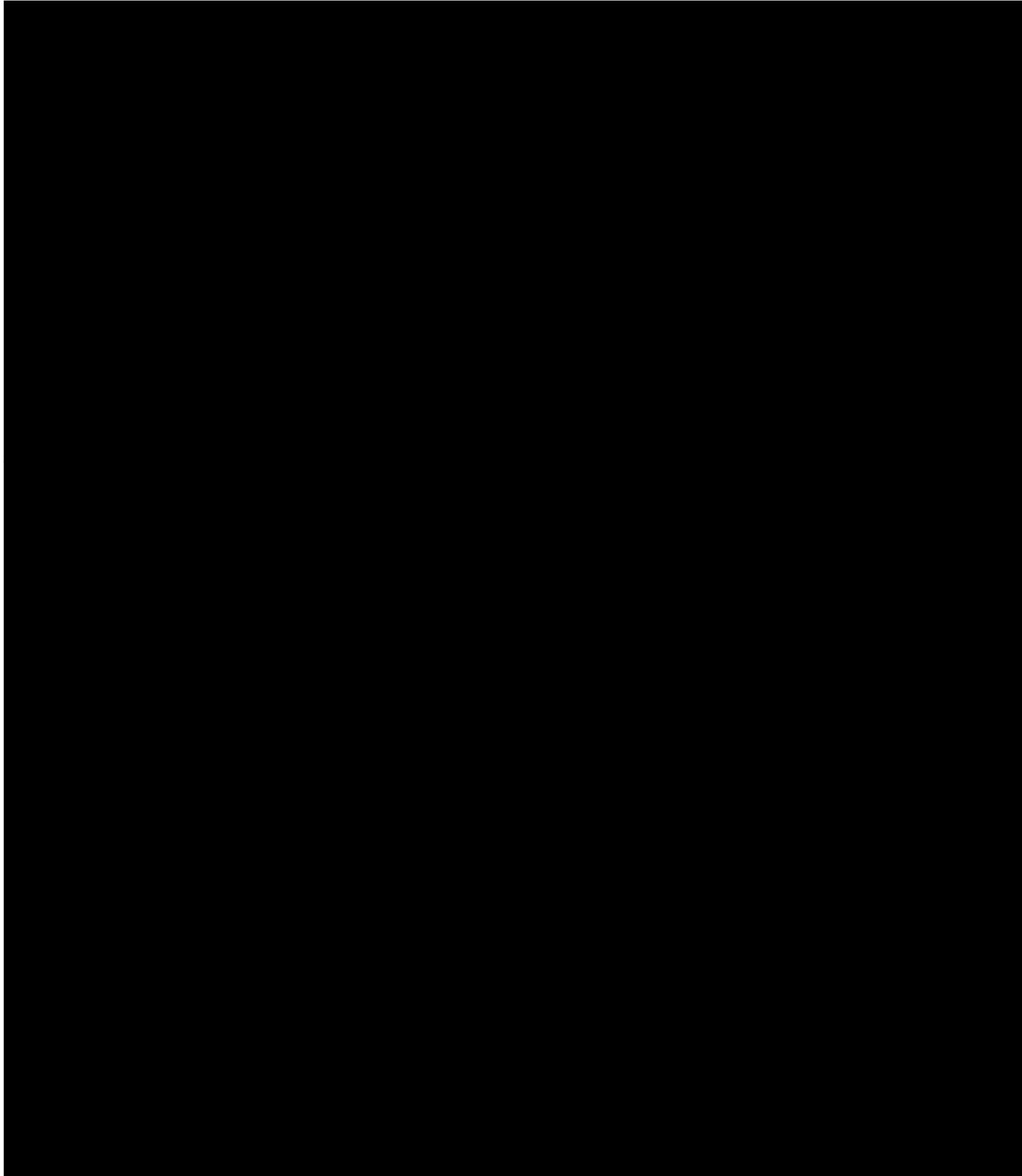
*“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



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





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

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

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



*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 Catania lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), cmq da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile ricade in zona periferica servita da servizi pubblici e parcheggi con codice di zona “D3”.

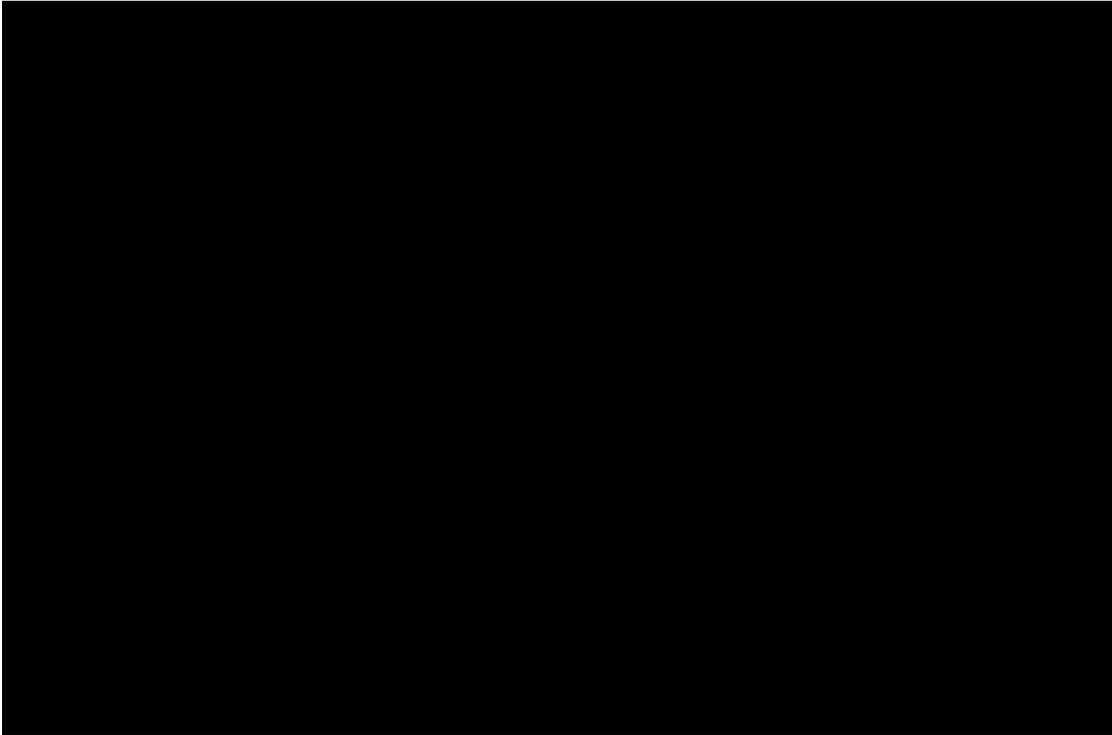
**5.9) In merito alla lettera i. del mandato e precisamente:**

*“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*

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



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



**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;

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



Con riferimento ed a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo 5.9 in merito ad abusi e **concessione edilizia in sanatoria** risulta essere stata presentata domanda di condono edilizio ma la stessa **non è mai stata concessa** (come da documenti ricevuti dal Comune di Catania che si allegano) in quanto a completamento della pratica era stato richiesto il Certificato di idoneità sismica con visto di avvenuto deposito al Genio Civile per l'abuso relativo all'ultima elevazione fuori terra commesso dopo l'entrata in vigore della Legge sismica. Il suindicato certificato, dal richiedente della pratica in sanatoria, non è mai stato presentato, **pertanto l'immobile ad oggi rimane abusivo.**

**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<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi”;*

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



sismica rilasciato dall'Ufficio Genio Civile in quanto l'ultima elevazione fuori terra presentava una realizzazione in assenza di strutture portanti che ne impediscono l'abitabilità.

**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 risulta essere abusivo e non abitabile con assenza di strutture portanti che ne garantiscano l'abitabilità.

**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”;*

Per quanto già detto, si specifica che per l'immobile in questione esistono sia vincoli che oneri dovuti alla sua natura abusiva.

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



**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) esistono vincoli e oneri dovuti alla sua natura abusiva.

**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”;*

Da quanto verificato, per il bene pignorato nessun debito risulta negli ultimi due anni.

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



**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**)”;*

**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*

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



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

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

ed a completamento viene sotto determinata la superficie commerciale:

**a) Superfici con destinazione S.U.A.**

ingresso living	mq	27,60 ca.
corridoio	mq	6,35 ca
stanza non vissuta	mq	12,88 ca.
stanza letto	mq	15,59 ca.
bagno	<u>mq</u>	<u>6,10 ca.</u>
<b>Totale S.U.A.</b>	<b>mq</b>	<b>68,52 ca.</b>

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

Terrazza mq. 23,00 con incidenza al 25 % = mq. 5,75 ca.

Balcone mq. 4,80 con incidenza al 10 % = mq. 1,20 ca.

**Totale S.N.R.** mq. 6,95 ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 68,52 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 6,95 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero stimando immobile pari al totale di **mq. 75,47 circa.**

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



**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,

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



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.**

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



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

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

**Rn = RI - ( Q + 12) dove:**

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



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

Rl 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:

$Rl= R* 12 + 0,0045*78/12$  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.

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



L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona periferica del Comune di Catania, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi.

Per il predetto manufatto, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 1° semestre dell'anno 2022 e per le abitazioni di tipo economico A/3, del Comune di Catania indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,6 / 3,9, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,5 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **75,47** ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si ha:

<b>CANONE D'AFFITTO MENSILE</b>	
C= (al mq)	€. 4,5
<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA</b>	
S = mq	75,47
<b>RATA MENSILE D'AFFITTO</b>	
R=	€. 339,61
<b>CANONE ANNUO</b>	
Ca=	€ 4.075,38
<b>REDDITO ANNUO LORDO TOTALE</b>	
R1=	€ 4.174,71
<b>SPESE</b>	
Q=	€ 1.222,61
<b>INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI</b>	
<b>REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE</b>	
I2=	€. 27,50
<b>REDDITO NETTO ANNUO</b>	
Rn=	€ 2.924,59
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE</b>	
s=	0,040
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
V=	€. 73.114,86

Tale

valore di €. 73.114,86 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà

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



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 1° semestre dell'anno 2022, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Catania, si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 750,00 a € 1.100,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato

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



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. 75,47 ca. dell’immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 75.470,00 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	75,470
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 1.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
<b>V=</b>	<b>€ 75.470,00</b>

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

Si calcola  $€ 73.114,86 + 75.470,00 : 2 = € 74.292,43$

In cifra tonda **€ 74.300,00**

**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”;*

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 **€ 63.155,00**. In cifra tonda



**€ 63.200,00**

**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 utile procedere alla vendita in unico lotto in quanto, trattasi di singolo bene.

**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 del fabbricato.

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

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



*“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*

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



*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 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 di cui al Foglio 28, part. 367, sub. 6, categoria A/3, Cl. 3, cons. 5,5 vani, rendita cat. € 355,06 sita in Catania, Via Selvosa n ° 34/A, piano 3.**

**Valore € 74.300,00**

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

Catania 2 maggio 2023

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

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



*Dot. Ing. M. Rita Torrissi Vidale, V. Veneto n ° 7 Catania*

