



ENGLEx: CONSULENZA & PROGETTAZIONE
VENERO TORRISI INGEGNERE

Viale Vittorio Veneto 7 Catania 95127
Tel/ Fax 095/0932597 - 095/383176 - 347/33 84 950
ingtorrisi@pec.it ingtorrisi@tiscali.it

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZ.NE CIVILE

R.G. 945/2019

DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. ING. VENERO TORRISI

Consulente tecnico di Ufficio

- **RELAZIONE TECNICA**
- **ALLEGATO FOTOFRAFICO**
- **GIURAMENTO**
- **ATTI TECNICI: MAPPALE, PLANIMETRIE, VISURE**
- **VERBALI DI SOPRALLUOGO**
- **RICEVUTE INVIO RELAZIONE TECNICA ALLE PARTI**
- **SPECIFICA DELLE INDENNITA' TECNICHE E SPESE**

CATANIA LI 21.03.2022

IL CONSULENTE TECNICO DEL P.M.
VENERO TORRISI INGEGNERE



STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Venero Torrisi

Via Firenze 29 CATANIA 95127

Tel. 095/0932597 – 347/3384950

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: Siena NPL 2018 S.r.l. contro

Sig. [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 945/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Dott. Ing. Venero Torrisi

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n ° 29 Catania



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con ordinanza del 10/01/2022 il G.E., Dott.ssa Floriana Gallucci nominava il sottoscritto Dott. Ing. Venero 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 note di trascrizione), 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 tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*



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



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

- j. In caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. Verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/1, 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;
- l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile** quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura**

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



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 sono **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- p. *accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***
- q. *accerti se i **beni pignorati sono abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).***
- r. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le*

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessori 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 ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*



- t. *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*
- u. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- v. *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;*
- w. *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

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



termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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 di Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 90 giorni dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento, invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori, procedente ed intervenuti, al debitore anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza di seguito fissata ex art. 569 c.p.c.

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n ° 29 Catania



3) Atto di Pignoramento immobiliare

Per: **SIENA NPL 2018 SRL**, in persona del l.r.p.t., con sede in Roma, Via Piemonte n. 38, numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita IVA 14535321005, società a responsabilità limitata costituita ai sensi e per gli effetti della legge 30 aprile 1999 n. 130, e per essa – giusta procura in data 31/08/2018 a rogito Notaio Nicola Atlante di Roma, rep. n. 57298 e racc. n. 29003 – **JULIET S.P.A.**, con sede in Siena, Via A. Moro n. 13/15, numero di iscrizione al Registro Imprese di Siena e Partita IVA 01461980524, in persona del suo procuratore speciale Dott. Raffaele Sabbatini, nato a Villa Basilica (LU) il 01/11/1958, C.F. SBB RFL 58S01 L913X, giusta procura in data 17/09/2018 autenticata nelle firme dal Notaio Annalisa Angelini di San Donato Milanese, rep. n. 268 e racc. n. 201, elettivamente domiciliata in Ravenna, Via Baccarini n. 52, presso lo studio degli **Avv.ti Filippo Berardi** (C.F. BRRFPP79L13D704L), **Carlotta Casamorata** (C.F. CSMCLT78M52A944X) e **Marina Vandini** (C.F. VNDMRN78D48H199Z) del Foro di Ravenna, i quali, congiuntamente e disgiuntamente tra loro, la rappresentano, assistono e difendo in virtù di mandato in calce all'atto di precetto notificato.

Si dichiara di voler ricevere comunicazioni e /o notificazioni presso il seguente numero di fax 0544/240180 e/o ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata **filippo.berardi@ordineavvocatiravenna.eu**, **carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu**, **marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu**, così indicati ai sensi e per gli effetti di legge, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Marsilio Salvatore, sito in Catania, Corso Sicilia n. 56

RILEVATO



- che in data 20 dicembre 2017, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1 e 4 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 (“Legge sulla Cartolarizzazione”), SIENA NPL 2018 SRL ha acquistato *pro soluto* da Banca Monte dei Paschi di Siena SPA un portafoglio di crediti pecuniari individuabili in blocco, con ogni accessorio e garanzia agli stessi connessi, come da relativo avviso di cessione di crediti *pro soluto* pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Parte seconda n. 151 del 23 dicembre 2017;
- che tra i crediti di cui alla sopra citata cessione è compreso, con ogni accessorio e garanzia allo stesso connessi, quello per cui si agisce in questa sede;

PREMESSO

- che Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con atto in data 22/09/2009 a rogito Notaio Giuseppe Lombardo di Catania, rep. n. 41444 e racc. n. 15844, registrato a Catania al n. 20849 in data 23/09/2009, secondo forma esecutiva spedita il 03/07/2019, ha concesso a [REDACTED] e a [REDACTED], un finanziamento, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385 e s.m.i., dell’importo di € 140.201,57, che la parte mutuataria si è obbligata a restituire ai patti ed alle condizioni convenute con il predetto atto, con surrogazione di ipoteca;
- che la parte mutuataria ha destinato il suddetto importo mutuato al fine di estinguere la quota di mutua concesso in data 14/09/2006 con atto a rogito Notaio Grassi Bertazzi dal Banco di Sicilia S.P.A. alla società [REDACTED] originari Euro 1.580.000,00, garantito di ipoteca iscritta a Catania in data 18.09.2006 ai nn. 60617/17023, e successivamente frazionato in quote in data 15/02/2008 con atti a rogito Notaio Grassi Bertazzi rep. 5404 e annotato il 20/03/2008 ai nn. 16226/2695;

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



- che, all'effetto di garantire in via reale l'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti e da assumersi con il predetto contratto, la parte mutuataria consentiva a Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in conformità a quanto previsto all'art. 8 della Legge 02/04/2007 n. 40, di surrogarsi in tutti i diritti, azioni, privilegi ed ipoteca spettanti al Banco di Sicilia S.p.A., per la somma di Euro 210.000,00, mediante annotamento ai sensi e per gli effetti dell'art. 2843 c.c. nella quota di ipoteca iscritta a Catania il 18/02/2006 ai nn. 60617/17023 e concessa a favore del Banco di Sicilia SPA, annotata di frazionamento in data 20/03/2008 ai nn. 16226/2695, sui seguenti beni;
- a) appartamento sito in Comune di San Pietro Clarenza (CT); identificato al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 6, particella 1005, sub 23, Cat. A/2;
- b) autorimessa sita in Comune di San Pietro Clarenza (CT); identificato al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 6, particella 1005, sub 25, Cat. C/6;
- che la parte mutuataria si è resa inadempiente in ordine al proprio obbligo di restituzione delle somme finanziate, non avendo effettuato l'integrale pagamento delle rate di ammortamento scadute;
- che la medesima, pertanto, deve ritenersi decaduta dal beneficio del termine in ossequio all'art. 1186 c.c. ed ai patti contrattuali;
- che, in virtù dell'inadempimento di controparte in ordine al proprio obbligo di restituzione della somma finanziata e sulla base del predetto titolo esecutivo, è stato notificato atto di precetto in data 20/09/2019 a [REDACTED] e in data 30/09/2019 a [REDACTED] per la somma di € 138.026,56 alla data del 30/06/2016, oltre interessi di mora maturati e maturandi, nel rispetto dei limiti *ex lege* 108/1996 e s.m.i., dalle scadenze delle singole obbligazioni sino al saldo, oltre ai compensi successivi da determinarsi in base al D.M. n. 55/2014, oltre al



15% sui compensi per spese generali, IVA e CPA, oltre alle spese di notifica a margine segnate ed alle successive occorrenze, con intimazione a pagare la somma suddetta entro il termine di giorni dieci.

CIO' PREMESSO

in virtù di tutto quanto sopra ed in forza del predetto titolo esecutivo, **SIENA NPL 2018 S.R.L.**, come sopra rappresentata, domiciliata e difesa,

CHIDE L'ESPROPRIAZIONE

dei seguenti beni immobili, gravati da ipoteca iscritta a favore dell'istituto mutuante, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori, di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di [REDACTED]
[REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED], entrambi residenti in San Pietro Clarenza (CT), Via Dott. Salvatore Valenti n. 19 e più precisamente:

- **appartamento sito in Comune di San Pietro Clarenza (CT); identificato al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 6, particella 1005, sub 23, Cat. A/2;**
- **autorimessa sita in Comune di San Pietro Clarenza (CT); identificato al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 6, particella 1005, sub 25, Cat. C/6;**

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopralluogo del 07/03/2022

“Oggi 7 Marzo 2022 alle ore 9,00 unitamente al proprio collaboratore di studio e al custode giudiziario Avv. Giovanni Perrotta, il sottoscritto C.T.U. procede con l'esame degli atti di causa e con la ispezione tecnica dell'immobile con rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni ed esterni, presenti la parte esecutata Sig.ra [REDACTED] che ha consentito l'accesso. Successivamente si è proceduto alla ispezione del locale garage sito al civico 17 della stessa via pubblica. Alle ore 10,20 si chiudono le operazioni peritali ed il presente verbale che viene letto, sottoscritto e firmato dai presenti”.

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

Si tratta di n ° 2 beni pignorati e precisamente classificati in:

- CESPITE A (Appartamento),
- CESPITE B (Garage), identificati come di seguito riportati:

Immobili in San Pietro Clarenza (Ct) così distinti al N.C.E.U. e precisamente:

CESPITE A): Appartamento: Foglio 6, particella 1005, sub 23, categoria A/2, Classe 4, vani 4,5, rendita cat. € 336,99 sito in San Pietro Clarenza (CT), Via Dott. Salvatore Valenti n ° 19, piano T-1.

CONFINE DEL PREDETTO IMMOBILE:

Con Via Dott. Salvatore Valenti, con l’unità immobiliare censita con il sub 24 e con area sovrastante la corsia di manovra censita con il sub 37.

CESPITE B): Garage: Foglio 6, particella 1005, sub 25, categoria C/6, Classe 6, consistenza 37 m², rendita cat. € 110,83 sito in San Pietro Clarenza (CT), Via Salvatore Valenti n ° 17, piano S1.

CONFINE DEL PREDETTO IMMOBILE:

Con corsia di manovra da cui ha accesso sub 40, con garage sub 26 e da due lati con terrapieno.



Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista dei due cespiti oggetto di stima.

Cespite A): L'appartamento, pignorato, è ubicato catastalmente al piano primo e risulta costituito come appresso si descrive:

l'immobile catastalmente definito appartamento e classificato A/2 è ubicato all'interno del complesso edilizio denominato "Le Campanelle" in Via Dott. Salvatore Valenti n ° 19 edificio C. Ad esso si accede a mezzo di un cancelletto in ferro posto sulla pubblica via e di una scala esterna situata sulla corte antistante l'immobile (vd. allegato fotografico) conducente al piano primo. Superata la porta d'ingresso si accede ad un ampio soggiorno balconato alla cui sinistra trovansi la cucina, anch'essa balconata, con alla destra un locale lavanderia balconato con presenza di doccia. Dal soggiorno si accede anche al locale bagno balconato posto sulla sinistra in fondo alla stanza, mentre sulla parete finale del soggiorno è stata realizzata una scala in ferro con gradini in legno conducente al sottotetto dell'immobile a mezzo di una ampia apertura realizzata sul tetto della stanza di ml. 0,87 x 2,97. Dalla suddetta scala si raggiunge il sottotetto nel quale sono state realizzate ulteriori stanze con presenza di parquet, altro locale bagno, impianto di riscaldamento, con pareti realizzate in cartongesso e in assenza di autorizzazioni da parte degli uffici di competenza del Comune di San Pietro Clarenza.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, come già descritti, sono del tipo in legno tamburato e vetri, e sono in ottimo stato di conservazione come, del resto, tutto lo stato dell'appartamento, rifinito in maniera dignitosa. L'appartamento presenta nelle varie stanze rivestimenti pavimentali in gres porcellanato con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrellate 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". L'appartamento è dotato di riscaldamento con termosifoni e per gli impianti delle utenze non è stata riscontrata la presenza di alcuna certificazione elettrica ed energetica (A.P.E.), ma l'immobile è stato costruito nell'anno 2016 con adeguamento alla vigente normativa come rilevato nell'atto di compravendita fornito dalla Sig.ra [REDACTED].

Cespite B):

L'immobile catastalmente definito come garage e quindi classificato C/6 è ubicato all'interno del complesso edilizio denominato "Le Campanelle" in Via Dott. Salvatore Valenti n ° 17 piano S1. Ad esso si accede tramite un cancello automatico in ferro posto sulla pubblica via e superata una piccola scivola successiva al cancello, si raggiunge sulla destra il garage da periziare che risulta essere il primo sul lato destro successivo alla scivola. L'ingresso del garage è fornito di saracinesca basculante così come tutti gli altri garages del condominio, risulta essere pavimentato e totalmente intonacato sia alle pareti che al soffitto con presenza di impianto elettrico a lampada.

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

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



Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, che ha colpito i beni di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno.

5.3)

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

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

Gli immobili pignorati agli esecutati risultano essere di proprietà degli stessi per 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni.

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



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

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

Nella Certificazione Notarile a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), del 14 Aprile 2020 anteriormente al ventennio, le unità immobiliari risultano pervenute al Sig. [REDACTED]

e alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per acquisto fattone con atto di compravendita del 22/02/2008 in notar Grassi Bertazzi Francesco di Linguaglossa (CT), rep. n. 5415/2926, trascritto il 25.02.2008 ai nn. 10224/6775, da potere della società [REDACTED] le [REDACTED] alla quale, a sua volta il terreno su cui insistono dette unità immobiliari era pervenuto come segue:

- **Terreno foglio 6 particelle 21 – 410 - 413 - 420 e 436,** per la quota dell'intero in piena proprietà giusta atto di compravendita del 31.05.2005 in notar Grassi Bertazzi Francesco di Linguaglossa (CT) rep. n. 2988/1357, trascritto il 03.06.2005 ai nn. 37404/20962, da potere del signor [REDACTED]

[REDACTED] al quale detti mappali erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 11.10.1977 in notar Gaetano Tamburino di Catania, trascritto il 12.10.1977 al n. 27902 di formalità, da potere dei signori [REDACTED]

Dott. Ing. venero Torrissi Via Firenze n° 29 Catania



[REDACTED]

[REDACTED]

- Terreno foglio 6 particelle 419 e 412, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 21.02.2006 in notar Grassi Bertazzi Francesco di Linguaglossa (CT) rep. n. 3712/1760, trascritto il 02.03.2006 ai nn. 14142/7893, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED]

quali, detti mappali erano pervenuti in piena proprietà giusta atto del 10.11.1980 in notar Galeardi di Catania rep. n.12950, ivi registrato in data 25.11.1980 al n.19964, da potere del signor [REDACTED]

[REDACTED]

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

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

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

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



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

Nella certificazione notarile del Dott. Maurizio Lunetta, viene riportato:

TRASCRIZIONE del 15.06.2006 ai nn. 40431/23931, nascente da concessione edilizia rilasciata il 24.05.2006 dal San Pietro Clarenza di San Pietro Clarenza (CT) rep. n. 7/2006, a favore della società **[REDACTED]**

[REDACTED] avente per oggetto piena proprietà di:

- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 21
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 410
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 412
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 413
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 419
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 420
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 436

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 19.03.2020 ai nn. 15190/8233, nascente da verbale di pignoramento immobili del 05.12.2019, Tribunale di Catania, rep. n° 10850, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005** e contro i signori **[REDACTED]**

[REDACTED] e

[REDACTED]

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



_____ avente per oggetto piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in San Pietro Clarenza foglio 6 partic. 1005 sub.23
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in San Pietro Clarenza foglio 6 partic. 1005 sub.25

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 18.09.2006 ai nn. 60617/17023, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.09.2006 ai rogiti del Notaio Grassi Bertazzi Francesco da Linguaglossa, rep. n° 4236/2070, a favore del **BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo - codice fiscale 05102070827**, domicilio ipotecario eletto Catania, Via Sant'euplio N.9 e contro la società _____

_____ un montante ipotecario di € 2.370.000,00 ed un capitale di € 1.580.000,00.

Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 21
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 410
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 413
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 420
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 436
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 419
- Terreno in San Pietro Clarenza foglio 6 particella 412

A margine della suddetta iscrizione sussistono tra l'altro i seguenti annotamenti:

In data 20.03.2008 ai nn. 16226/2695 di frazionamento in quota

Frazione n.6 per un montante di € 210.000,00 ed una sorte di € 140.000,00 attribuita a foglio 6 particella 1005 sub.23 e foglio 6 particella 1005 sub.25

In data 19.11.2009 ai nn. 61919/7461 di surrogazione ai sensi dell'art. 8.



comma 2. DL 7/2007

a favore della BANCA MONTE dei PASCHI DI SIENA spa con sede in Siena.

5.7) In merito alla lettera g del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B) e C):

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

E' stata accertata la piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali come già specificato al punto 5.3.

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

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

A seguito di accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che gli immobili degli esecutati nel P.R.G. del Comune di San Pietro Clarenza (CT) ricadono in zona periferica con codice di zona “D1”.

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



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

Per la costruzione degli immobili la società [REDACTED] ha presentato al Comune di San Pietro Clarenza richiesta con inizio lavori del 5 giugno 2006 e fine lavori del 3 dicembre 2007 in conformità alla Concessione Edilizia n. 07, pratica edilizia n. 24 del 24 maggio 2006 rilasciata dal Comune di San Pietro Clarenza giusta richiesta del 19 luglio 2005 in piena conformità urbanistico-edilizia ai grafici approvati nonché alle norme di legge e di regolamento come attestato dal direttore dei lavori con perizia giurata in data 25 gennaio 2008 innanzi al cancelliere del Tribunale di Catania, sezione distaccata di Mascalucia, cron. 200.

In sede di sopralluogo peritale questo C.T.U. ha rilevato l'esistenza di difformità tra lo stato dei luoghi così come accertato e il grafico della planimetria dell'appartamento visitato, come già indicato al punto 5.1, senza alcuna richiesta di apposito provvedimento di concessione e/o autorizzativo, per aver reso abitabile il sottotetto dell'immobile medesimo.

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



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

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

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

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

In sede di sopralluogo peritale, l'appartamento pignorato agli esecutati risultava



avere la presenza di abusi edilizi come specificato al punto precedente e non risultano allo scrivente C.T.U. procedure amministrative o sanzionatorie in atto non avendo comunicato la difformità agli organi competenti.

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'appartamento oggetto di stima risultava essere in presenza di opere eseguite senza autorizzazioni e quindi si rendono necessarie opere di ripristino che il sottoscritto C.T.U. quantifica forfettariamente in € 7.000,00 e consistenti nel ripristino strutturale e chiusura del foro della scala posticcia che conduce al piano sottotetto che ha una apertura di circa 2,5 mq; dismissione e smontaggio della scala posticcia in ferro; ripristino tinteggiatura del comparto salone; chiusura delle due finestre a vasistas poste a tetto e ripristino strutturale delle stesse, riposizionamento regolare copertura e manto di tegole con ripristino come nelle altre zone di falda, comprensivo del costo di ponteggio per un lavoro a regola d'arte ed in sicurezza; eliminazione del servizio igienico nella sua interezza, con chiusura delle tubazioni; eliminazione e chiusura delle tubazioni dell'impianto di termosifoni e dismissioni degli elementi ivi allocati.

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 gli immobili in questione esistono formalità, vincoli e oneri relativi alle difformità riscontrate.

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

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

A completamento di quanto riferito al punto 5.13) non esistono oneri di natura condominiale.

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

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

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

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

Dott. Ing. Venero Torrissi Via Firenze n° 29 Catania



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

Alla luce dello stato di fatto, i beni pignorati sono soggetti a comuni spese condominiali ma nessun debito risulta negli ultimi due anni.

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

*“accerti se i beni pignorati siano **abitati** dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).”;*

Al sopraluogo presso gli immobili del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED], gli stessi risultavano abitati dalla stessa proprietaria.

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),

Dott. Ing. Venero Torrissi Via Firenze n° 29 Catania



gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

ed a completamento viene sotto determinata la superficie commerciale:

Cespite A) appartamento con altezza media ml. 2,75

a) Superfici con destinazione S.U.A.

soggiorno	mq	54,70 ca.
cucina	mq	22,70 ca.
lavanderia	mq	5,60 ca.
locale bagno	mq	7,60 ca.
<u>Totale S.U.A.</u>	mq	<u>90,60 ca.</u>

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



Balcone lato cucina (ovest) mq. 13,60 con incidenza al 25 % = **mq 3.40 ca.**

Balcone lato soggiorno (est) mq. 12,40 con incidenza al 25 % = **mq 3.10 ca.**

Corte piano terra (sud) mq. 89,00 con incidenza al 10 % = **mq. 8.90 ca.**

Le tabelle di adeguamento (UNI 10750/05) prevedono la riduzione di superficie al 25% per balconi e al 10% per corti e cortili.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 90,60 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 15,40 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero stimando immobile pari al totale di **mq. 106.00 circa.**

Cespite B) garage con altezza ml. 2,50

Superficie verificata in sede di sopraluogo = **mq. 37.00 circa.**

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

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



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

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

La comparazione diretta si attiva tramite il metodo comparativo, declinato nei suoi relativi e diversi procedimenti che, a seconda della fattispecie sotto stima, possono essere monoparametrici, ma spesso sono pluriparametrici. Quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul suo criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotetico, con un quoziente aleatorio maggiore. Quindi, quando la comparazione si può praticare, il tecnico incaricato come prima attività resta impegnato a pervenire alla conoscenza della **superficie commerciale** degli stessi, indirizzando successivamente l'indagine sugli **attuali prezzi di mercato** ad essi riferibili. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, in tal caso vanno omogeneizzate con l'applicazione di percentuali di adeguamento, come si dirà appresso.

Il processo estimativo comparativo richiede, quindi, come prima fase di

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



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 CESPITE A) APPARTAMENTO

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



anche le specifiche caratteristiche, sia positive come negative, dell'immobile considerato in comparazione. Con tale sistema, (definito anche di comparazione indiretta, in quanto la comparazione viene effettuata nell'individuazione del saggio *medio* di capitalizzazione, notoriamente influenzato da incrementi e decrementi) il più probabile valore da proporre per un immobile sottoposto a stima, si ricava *dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato*. A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

$R_n = R_l - (Q + 12)$ dove:

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

R_l indica il reddito lordo annuo totale;

Q indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione, imposte sui fabbricati, mancati redditi da imputare ad eventuali periodi di sfitto, che si possono quantificare nella generalità dei casi nella misura complessiva del 30% del canone annuo di affitto.

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

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

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

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

Pertanto $V = R_n/s$, dove: V indica il valore dell'immobile che si ottiene dividendo



il reddito netto annuo 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 semicentrale del Comune di San Pietro Clarenza (CT), bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del presente elaborato.

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 2021 e per le abitazioni di tipo civile A/2, del Comune di San Pietro Clarenza indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,5 / 3,7, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,6 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **106,00** ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:



CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 4,6
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	106,00
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 487,60
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 5.851,20
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
Rl=	€ 5.993,82
SPESE	
Q=	€ 1.755,36
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 39,49
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 4.198,96
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 104.974,18

Tale valore di €. 104.974,18 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

b) Metodo sintetico comparativo

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

Il sistema in argomento suggerisce, quindi, che il più probabile valore da proporre per un immobile sotto stima, deve essere congruo al valore di mercato, soprattutto locale, di immobili simili, sensibili, a sua volta, a certe caratteristiche che attengono



alle dimensioni, ubicazione, peculiarità tecnico-costruttive, rifiniture, stato di conservazione e di manutenzione, posizione e a norma sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 1° semestre dell'anno 2021, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo economico, ubicate nel Comune di San Pietro Clarenza (CT), 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 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. **106,00** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 106.000,00 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	106,000
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 1.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 106.000,00

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 € 104.974,18 + 106.000,00 : 2 = € 105.487,09

In cifra tonda € 105.500,00

VALUTAZIONE CESPITE B) GARAGE

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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 2021 e per i garages del Comune di San Pietro Clarenza (CT), indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,1 / 3,1, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 3,3 al mq., per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 37,00 c.a, ritenendo il sottoscritto questo valore congruo.

Pertanto si calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 3,3
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	37,00
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 122,10
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 1.465,20
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
Rl=	€ 1.500,91
SPESE	
Q=	€ 439,56
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 9,89
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 1.051,46
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 26.286,60



Tale valore di €. 26.286,60 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

b) Metodo sintetico comparativo

Relativamente al 1° semestre dell'anno 2021, a seguito di mirate indagini per garages, ubicati nel Comune di San Pietro Clarenza (CT), si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 500,00 a € 750,00 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 € **750,00** 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 € **750,00** per la superficie di mq. **37,00** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 27.750,00

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	37,000
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 750,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 27.750,00

come confermato da prospetto:

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 € 26.286,60 + 27.750,00 : 2 = € 27.018,30

In cifra tonda **€ 27.000,00**

Valore complessivo dei 2 beni pignorati:



€ 105.500,00 + € 27.000,00 = € 132.500,00

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

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

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 **€ 112.625,00**. In cifra tonda

€ 112.625,00

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 dei beni immobili stimati, il C.T.U. ritiene utile procedere alla vendita in unico lotto in quanto, diversamente, l'appartamento degli esecutati resterebbe depauperato della non comune utilità del sotto interrato garage.

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

*“alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale*



secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati";

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica sia interna che esterna dei luoghi di causa e sono state acquisite le planimetrie catastali dei fabbricati.

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

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

Nel caso in questione i beni immobili oggetto di perizia non sono indivisi e sono stati pignorati per intero.

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

*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

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



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.

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



7) CONCLUSIONI

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

CESPITE A): Appartamento: Foglio 6, particella 1005, sub 23, categoria A/2, Classe 4, vani 4,5, rendita cat. € 336,99 sito in San Pietro Clarenza (CT), Via Dott. S. Valenti n ° 19, piano T-1.

Valore € 105.500,00

CESPITE B): Garage: Foglio 6, particella 1005, sub 25, categoria C/6, Classe 6, consistenza 37 m², rendita cat. € 110,83 sito in San Pietro Clarenza (CT), Via Dott. S. Valenti n ° 17, piano S1.

Valore € 27.000,00

Totale valore dei Cespiti A e B = € 132.500,00

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

Catania 21 Marzo 2022

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n ° 29 Catania





ENGLEx: CONSULENZA & PROGETTAZIONE
VENERO TORRISI INGEGNERE

Viale Vittorio Veneto 7 Catania 95127
Tel/ Fax 095/0932597 - 095/383176 - 347/33 84 950
ingtorrisi@pec.it ingtorrisi@tiscali.it

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZ.NE CIVILE

R.G. 945/2019

DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. ING. VENERO TORRISI

Consulente tecnico di Ufficio

- **ERRATA CORRIGE E PRECISAZIONI CONCLUSIONI
RELAZIONE TECNICA**

CATANIA LI 11.09.2024

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
VENERO TORRISI INGEGNERE



STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Venero Torrisi

Via Firenze 29 CATANIA 95127

Tel. 095/0932597 – 347/3384950

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: Siena NPL 2018 S.r.l. contro

Sig. [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 945/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Floriana Gallucci

C.T.U.: Dott. Ing. Venero Torrisi

ERRATA CORRIGE E PRECISAZIONI CONCLUSIONI

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



Premessa:

Il sottoscritto C.T.U. in data 21 Marzo 2022 redigeva e in data 10 Marzo 2023 produceva l'elaborato peritale per la procedura esecutiva immobiliare con R.G. 945/2018 pendente presso la VI Sez.ne Civ. del Tribunale di Catania.

*Nella relazione tecnica peritale a pag 26 il sottoscritto C.T.U. quantificava forfettariamente i costi per la regolarizzazione urbanistica, mediante il ripristino delle parti abusive dell'appartamento quantificandole nella misura di **€.7.000,00.***

*A pag 39 della relazione tecnica dopo avere stimato con gli opportuni metodi sia l'appartamento determinando un valore di €. 105.500,00 e il garage determinando un valore di €.27.000,00 riscontrando la somma degli stessi in €.132.500,00 decurtava da esso, in risposta al punto "t" del mandato peritale, il 15% per assenza di garanzia e vizi determinando così un valore di **€.112.625,00.***

*A miglior precisazione dal valore dell'appartamento calcolato in €.105.500,00 va detratto l'importo necessario al ripristino urbanistico determinato forfettariamente in €.7.000,00 determinando così il valore in **€. 98.500,00** a questo importo va sommato il valore del garage di €. 27.000,00 riscontrando così un valore complessivo di **€. 125.500,00.***

*A quest'ultimo importo va applicata, in ottemperanza in risposta al punto "t" del mandato peritale, la decurtazione del 15% (€.-18.825,00) per assenza di garanzia e vizi determinando così un valore finale di **€.106.675,00.***

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n° 29 Catania



7) CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e reperiti tutti i dati necessari, il C.T.U. si è dedicato alla stima degli stessi, e seguendo anche i canoni del metodo *analitico per capitalizzazione dei redditi* e del metodo *sinetico comparativo*, e dopo avere sottratto le somme *forfettariamente* calcolate nella misura di € 7.000,00 per la sanabilità resta dell'avviso di essere pervenuto al "più" probabile valore di mercato", considerato congruo, sotto indicato, relativo a: **CESPITE A):**

Appartamento: Foglio 6, particella 1005, sub 23, categoria A/2,

Classe 4, vani 4,5, rendita cat. € 336,99 sito in San Pietro Clarenza (CT), Via Dott. S. Valenti n ° 19, piano T-1.

Valore € 98.500,00

CESPITE B): Garage: Foglio 6, particella 1005, sub 25, categoria C/6, Classe 6, consistenza 37 m², rendita cat. € 110,83 sito in San Pietro Clarenza (CT), Via Dott. S. Valenti n ° 17, piano S1.

Valore € 27.000,00

Totale valore dei Cespiti A e B = € 125.500,00

**Totale valore dei Cespiti A e B applicando la
decurtazione del 15% per assenza di garanzia per vizi
(€.- 18.825,00) con un risultato finale = €. 106.675,00**

Dott. Ing. Venero Torrisi Via Firenze n ° 29 Catania



Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. G. E. Dott.ssa Floriana Gallucci, al 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 11 Settembre 2024

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

