

STUDIO DI INGEGNERIA  
VENERO TORRISI

**(Dott. Ing. Venero Torrissi)**

Via Firenze 29 CATANIA 95127  
Tel. 095/0932597 – 347/3384950

TRIBUNALE DI CATANIA  
VI° SEZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare: UBI BANCA S.P.A. contro Sig.

Procedura esecutiva: R.G.E. 170/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa Venera Fazio

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

**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

Dott. Ing. Venero Torrissi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



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

Con ordinanza del 11/04/2024 il G. E., Dott. ssa Venera Fazio 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***
- c. ***verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g. e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tale fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;***

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



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

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



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

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 ° comma della legge n ° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



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

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

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

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

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



- o. *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;*
- p. *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate al favore della procedura;*
- q. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

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

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

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



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

## **2) Termine assegnato**

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice di Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione scritta.

## **3) Atto di Pignoramento immobiliare**

**UNIONE BANCHE ITALIANE – UBI BANCA S.P.A.**, con sede in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, 8, capitale sociale versato di Euro 2.254.366.897,50 al 31.12.2011 iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo al numero di iscrizione e codice fiscale n. 03053920165 e con n. 34283 R.E.A., aderente al fondo interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, Capogruppo del Gruppo Bancario Unione di Banche Italiane, Gruppo iscritto all'Albo dei Gruppi bancari n. 31112, in acronimo UBI Banca, in persona del procuratore dott. Aurelio Franco Colasanto, a ciò abilitato giusta procura dal presidente e legale rappresentante pro tempore di UBI banca S.p.A. rilasciata a ministero del Notar Leonardo Cuscito del 07.05.2019 rep. 6789 racc. 4334 elettivamente domiciliata in Corigliano Via dei Pugliesi snc (Pal. Roma) – 87064 presso lo studio dell'Avv. Damiano Bua (C.F. BUADMN69P12H806Z) dal quale è pure rappresentata e difesa, in virtù di procura posta a margine dell'atto di precetto notificato in data 26.11.2019. Il sottoscritto procuratore dichiara di voler ricevere ogni comunicazione e/o ordinanza a mezzo PEC avv.damiano.bua@pec.giuffre.it

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



**PREMESSO**

Che, sulla base del Rogito del Notar Marco Cannizzo Rep. 46986 Racc. n. 27824 munito di formula esecutiva in data 07.01.2011, UBI Banca S.p.A., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, in data 26.11.2019 ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] atto di precetto per la somma complessiva pari ad Euro 133.370,14 oltre interessi al tasso legale da calcolare al tasso legale tempo per tempo vigente sino al soddisfo;

Che, sulle somme precettate, l'adito Tribunale dovrà liquidare i compensi approvati sulla base del D.M. N. 55 del 10 Marzo 2014 quale "Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per la professione forense" previsto dall'art. 13, co. 6, della legge di riforma forense, n. 247/2012 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 77 del 02/04/2014;

Che, UBI Banca S.p.A. in virtù del suddetto credito e del titolo indicati nella premessa, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti immobili di esclusiva proprietà dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  e solidalmente per l'intero, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con relative pertinenze ed accessori: *Facente parte dell'edificio sito in Catania, Viale Bummacaro n. 6, Appartamento per civile abitazione al secondo piano (terza elevazione fuori terra) della scala "D" Int. 5, composto da vani catastali sei e mezzo, confinante: a sud con vano scala e con spazio condominiale, a*



*CTU procedura esecutiva immobiliare n. 170/2020 R.G. E s..*

*Nord con spazio condominiale, ad ovest con altro appartamento sullo stesso pianerottolo e ad est con spazio condominiale, salvi altri e più esatti confini; In catasto al foglio 37, p.lla 252, sub. 23, z.c. 1, Viale Bummacaro n. 6, piano secondo – scala D, int. 5, cat. A/2 di 3, vani 6,, r.c. Euro 621,04.*

*Che, su tali immobili grava ipoteca volontaria di primo grado originariamente iscritta presso l'Agenzia dei R.R. di Catania in data 03.01.2011 al RG. 86 – R.P. 11.*

**TUTTO CIO' PREMESSO**

UBI Banca S.p.A., in persona del suo legale rappresentante pro tempore nella qualità precisata, come sopra rappresentata e difesa

**CHIEDE**

Che, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio esecuzioni del Tribunale di Catania esegua pignoramento immobiliare a carico dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con formale ingiunzione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 492 c.p.c. sull'immobile sopra descritto

Corigliano- Rossano, 13.01.2020.



#### **4) Verbale di sopralluogo**

##### **4.1) Verbale di sopralluogo del 31/01/2024**

“Oggi 22 maggio 2024 alle ore 9,30 presso i luoghi causa sono presenti il sottoscritto C.T.U. dott. Ing. Venero Torrisi, per parte esecutata la [REDACTED] [REDACTED] i quali hanno acconsentito l’accesso. Sono stati eseguiti i rilievi tecnici peritali, misurazioni e preso nota in foglio separato al presente verbale. E’ stato redatto ed eseguito un dettagliato rilievo fotografico ambienti esterni e interni. La parte esecutata dichiara che non ci sono spese condominiali e che i sei condomini si autogestiscono con una spesa esclusiva di Euro 15,00 al mese per le pulizie e la luce scala avente un contatore autonomo”.

#### **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”;*

Si tratta di n° i bene pignorato e precisamente classificati in:

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

##### **Cespite A) abitazione così distinto al N.C.E.U. e precisamente:**

**Foglio 37, particella 252, sub 23, categoria A/2, Classe 6, consistenza vani 6,5, rendita € 621,04 sito in Catania, Viale Bummacaro n. 6/D, piano 2.**

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



**CONEINE DEL PREDETTO IMMOBILE:**

L'unità immobiliare risulta confinante: a sud con vano scala e con spazio condominiale, a Nord con spazio condominiale, ad ovest con altro appartamento sullo stesso pianerottolo e ad est con spazio condominiale, salvi altri e più esatti confini.

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.

**Cespite A):** L'immobile, pignorato, è ubicato catastalmente al piano 2° e viene raggiunto a mezzo accesso comune da portoncino in ferro posto sulla pubblica via e risulta costituito come appresso si descrive:

l'immobile catastalmente definito civile abitazione e classificato A/2 è ubicato nel corpo scala D di un complesso edilizio di case in linea con ingresso da Viale Bummacaro n ° 6. Ad esso si accede a mezzo di un portone in ferro dal quale si accede ad un vano scala di collegamento tra i piani pavimentata in marmo.

L'appartamento risulta composto da vano ingresso-corridoio, due camere da letto, cucina, soggiorno, pranzo, bagno nonché due balconi di cui uno, esposto ad Est, chiuso con veranda attraverso struttura precaria.

L'unità immobiliare risulta fornita di impianto idrico, elettrico e riscaldamento, la pavimentazione e il rivestimento del bagno sono realizzati in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio e avvolgibili, le porte interne in legno.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



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

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

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento, che ha colpito il bene per il quale ha la proprietà per 1/2 il Sig. [REDACTED] e la proprietà per 1/2 la [REDACTED]. Dal certificato notarile del 17 dicembre 2020 a firma del notaio, in Corleone, dott.ssa Giulia Messina Vitrano, agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a *pignoramento immobiliare* trascritto presso Agenzia delle Entrate di Catania il 19/03/2020 al n. 8253/15212 emesso dal Tribunale di Catania e notificato il 07/01/2020.

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

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

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



*sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali, casi dubbi”*

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che per il cespite pignorato risulta che il Sig. [REDACTED] hanno la proprietà per ½ cadauno.

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

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

Nella già citata certificazione notarile, agli atti, di cui al p.fo 5.2, risultano le seguenti **provenienze**, relative all’immobile sito in Catania Viale Bummacaro n. 6/D: - Immobile di [REDACTED] per ½ ciascuno della proprietà-coniugi in regime di comunione legale, pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Cannizzo Marco del 10.12.2010 rep. 46985/27823, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Catania ai nn. 71/85 del 03.01.2011 da [REDACTED]

[REDACTED] Ai predetti era pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Muscarà Achille del 08.06.1998 rep. 52496, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Catania ai nn. 14712/18715 del 18.06.1998 e successiva rettifica per medesimo notaio del 28.09.1998 rep. 52744, trascritto ai nn. 23093/29756 del 01.10.1998, dall’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catania.

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



**4.5) 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.



**4.6) 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”;*

Nella certificazione notarile, di cui ai precedenti p.fi 5.2 e 5.4, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE N. 11/86 del 03.01.2011** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 10.12.2010 Numero di repertorio Notaio MARCO CANNIZZO Sede Catania, A favore di, BANCA 24-7 S.P.A. Sede Bergamo contro [REDACTED]

Capitale euro 140.000,00 ipoteca euro 280.000,00.

**TRASCRIZIONE N. 8253/15212 del 19.03.2020** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso di Catania, in data 07.01.2010

A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE – UBI BANCA S.P.A. con sede in Bergamo

Contro [REDACTED]

nata a [REDACTED]

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



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

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

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

**4.8) 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”;*

L’unità immobiliare pignorata risulta identificata al catasto fabbricati e pertanto non risulta necessaria l’acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



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

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

Dalla documentazione fornita dall’ufficio tecnico urbanistica del Comune di Catania si evince che le opere relative al cespite in oggetto sono state realizzate in esecuzione della Concessione Edilizia n. 460 rilasciata dal Comune di Catania in data 13 Ottobre 1975, e relativa variante n. 358 del 14 settembre 1977 ed in conformità alle stesse; è stata rilasciata, altresì, certificato di abitabilità in data 06 ottobre 1982.

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

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

**D Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7**



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

Per come accertato negli uffici comunali di competenza, sul bene pignorato non esistono oneri concessori da pagare.

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

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

In sede di sopralluogo peritale, il cespite pignorato ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] era occupato dagli stessi esecutati.

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



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

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

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

Nel precedente paragrafo 5.1, relativo al quesito **a.** del presente incarico, è stato descritto, anche dal punto di vista del N.C.E.U., il cespite oggetto della procedura esecutiva in argomento. A completamento del prefato detto, si specifica che il manufatto in questione resta ubicato in una zona suburbana, individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, a densità media, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale ma, comunque, sono adeguatamente dotati di opere di urbanizzazione primaria e

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



secondaria ed assistiti da servizi come per il momento è stato possibile predisporre, da chi di competenza.

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

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

Nel predetto quesito viene chiesto all’estimatore di determinare il valore dell’immobile con riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione** dei prezzi di mercato, che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato. Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l’esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima. 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

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



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,

## **CESPITE A) APPARTAMENTO**

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

Soggiorno	mq. 15,64 ca.
Corridoio	mq. 6,17 ca.
Bagno	mq. 5,75 ca.
Cucina	mq. 10,88 ca.

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



Pranzo	mq.	15,77 ca.
Letto 1	mq.	15,47 ca.
Ripostiglio	mq.	2,79 ca.
Letto 2	mq.	14,79 ca.
Ingresso	mq.	4,25 ca.
Lavanderia	mq.	4,57 ca.
<b><u>Totale S.U.A.</u></b>	<b>mq.</b>	<b><u>96,08 ca.</u></b>

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

**b)**

Balcone mq. 15,42 ca. con incidenza al 25 % =	mq.	3,86 ca.
Balcone con veranda mq. 8,86 ca. con incidenza al 25 % =	mq.	2,22 ca.
Muri interni e perimetrali mq. 14,46 con incidenza al 100% mentre quelli comuni con altre proprietà incidenza al 50% =	mq.	14,46 ca.

**Totale S.N.R. mq. 20,53 ca.**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 96,08 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 20,53 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero stimando immobile pari al totale di **mq 116.61 circa.**

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

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



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

I metodi sono diversi, e, com'è noto, ognuno col proprio *criterio*, che si svolge attraverso i relativi *procedimenti di stima* che possono diversificarsi. In un virtuale paniere l'estimatore fa confluire tutta una serie di dati acquisiti presso varie fonti a seconda del metodo/i seguito/i, restando pur sempre interessato (caso permettendo) alle quotazioni suggerite dalla banca dati O.M.I., di agevole consultazione, anche se, per determinati casi, tali segnalazioni rimangono solo a livello sinergico, comparativo e orientativo.

L'elaboranda stima, attiene ad un immobile le cui caratteristiche non ostano al ricorso sia al metodo di accertamento valutativo denominato "*metodo analitico di capitalizzazione del reddito*" come pure al metodo "*sintetico comparativo*" e lo scrivente C.T.U. per il presente lavoro ha fatto ricorso ad entrambi predetti sistemi, tanto per operare semplicemente *ad abundantiam*, e a livello di confronto, tenuto conto che anche il solo metodo comparativo diretto risulta più che valido a indirizzare verso soddisfacenti risultati; infatti *il sintetico* viene anche definito "diretto" in quanto l'indagine è condotta direttamente soprattutto *in loco* evitando il

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



ricorso a specifici elaborati analitici dove la matematica finanziaria non ne rimane estranea. Entrambi i metodi forniranno i rispettivi risultati che, a sua volta, mediati daranno il risultato finale come valore congruo da sottoporre.

a) **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 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

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato. A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

$$Rn = Rl - (Q + 12) \text{ dove:}$$

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 25% 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:

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

**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

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



comparto immobiliare, oggi penalizzata con evidenti ripercussioni ricadenti anche e soprattutto sui parametri comparativi, pertanto significativamente lacunosi.

L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona periferica, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del presente elaborato.

Per il predetto manufatto, edificato negli anni 60 così come ricavato dai documenti in atti, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 2° semestre dell'anno 2023 e per abitazione di tipo economico in zona E3 Suburbana del Comune di Catania indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,0 / 2,80, il C.T.U. ritiene

di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 2,2 al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **116,61** c.a, 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:

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



<b>CANONE D'AFFITTO MENSILE</b>	
=	€ 2,2
C= (al mq)	
<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA</b>	
S =	
mq	116,61
<b>RATA MENSILE D'AFFITTO</b>	
R=	€. 256,54
<b>CANONE ANNUO</b>	
Ca=	€ 3.078,50
<b>REDDITO ANNUO LORDO TOTALE</b>	
R1=	€ 3.086,01
<b>SPESE</b>	
Q=	€ 769,63
<b>INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE</b>	
I2=	€ 17,32
<b>REDDITO NETTO ANNUO</b>	
Rn=	€ 2.296,88
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE</b>	
s=	0,0350
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
V=	€ 65.625,09

Tale valore di €. 65.625,09 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*.

Non resta esclusa la stima dei parametri con procedimenti intuitivi, ove possibile.

La stessa fattispecie indirizzerà sul monoparametrico o sul pluriparametrico.

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2020, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Catania, (codice di Zona E3) si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 560 a € 800 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo, considerato il mediocre stato di conservazione dello stesso, risulta essere di € 600,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo. Moltiplicando detto prezzo di € 600 per la superficie di mq. **116,61 ca.** dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere di € 58.227,00.

mq	116,61
<b>VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)</b>	
v =(€/mq)	€ 600,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
<b>V=</b>	<b>€ 69.966,00</b>

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



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 € 65.625,09 + € 66.966,00 / 2 = € 67.795,54

In cifra tonda € 68.000,00

Altresì in detto quesito e nella sua complessità in riferimento alla riduzione al prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi di bene venduto il sottoscritto conviene a quanto segue:

**Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad € 57.800,00.**

Poiché all'interno dell'unità immobiliare sono state realizzate modeste variazioni alla distribuzione degli spazi interni tra il locale cucina e il corridoio, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della L.R. 16 del 10/08/2016, nel caso delle opere interne la sanzione per la mancata presentazione della relazione asseverata è pari a € 1.000,00.

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, la relazione tecnica, pari a € 1.000,00, per un importo complessivo di C1= € 2.000,00.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una pratica DOCFA all'Ufficio Agenzia del Territorio; il costo per le spese da versare al predetto ufficio ammonta ad 50,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 500,00, nonché il costo dei diritti di segreteria pari ad € 150,00.

C2 = € 150,00 + € 50,00 + € 500,00 = € 700,00

Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania



La chiusura della veranda con struttura precaria, posta sul balcone, è sanabile a norma dell'art. 20 della L.R. 4/2003, contestualmente alla presentazione della CILA, e per tale motivazione va presentata pratica asseverata previo versamento di un importo di € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa, oltre diritti di segreteria.

Nel caso in specie la superficie chiusa è pari a mq 1,96 e, pertanto, il versamento da effettuare a favore del Comune di Catania è pari a:

$C1 = \text{mq } 8,86 * \text{ €/mq } 50,00 = \text{ € } 443,00$ , oltre  $C3 = \text{ € } 150,00$  per diritti di segreteria, per un totale di  $C = \text{ € } 593,00$ .

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite all'interno dell'immobile è:  $C_{\text{totale}} = \text{ € } 2.700,00 + \text{ € } 593,00 = \text{ € } 3.293,00$

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a  $\text{ € } 57.800,00 - \text{ € } 3.293,00 = \text{ € } 54.507,00$

In cifra tonda

**€ 54.500,00**

**4.14) in merito alla lettera n. 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”;*

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U., ha verificato che il compendio immobiliare si articola in un unico cespite e quindi è necessario procedere alla vendita in unico lotto.

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



**4.15) In merito alla lettera o. 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”;*

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

**4.16) In merito alla lettera p. 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 al favore della procedura”;*

Nel caso in questione il bene immobile oggetto di perizia è stato pignorato per intero nella quota di  $\frac{1}{2}$  intestato a [REDACTED] e nella quota di  $\frac{1}{2}$  intestato a [REDACTED]

**4.17) In merito alla lettera q. 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*

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



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

*Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente".*

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

## **7) CONCLUSIONI**

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei due cespiti 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:

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**



**Cespite A) unità immobiliare per civile abitazione così distinto al N.C.E.U. e precisamente:**

**Foglio 37, particella 252, sub 23, categoria A/2, consistenza vani 6,5, rendita € 621,04 sito in Catania, Viale Bummacaro n. 6/D, P. 2.**

**VALORE € 68.000,00**

Altresì in detto quesito e nella sua complessità in riferimento alla riduzione al prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi di bene venduto il sottoscritto conviene a quanto segue:

**Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad € 57.800,00. oltre riduzione per costo per pratica di regolarizzazione delle opere in difformità e la struttura precaria pari a € 3.293,00. In cifra tonda**

**€ 54.500,00**

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

*Catania 24 giugno 2024*

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

**Dott. Ing. Venero Torrisi Viale Vittorio Veneto n. 7 Catania**

