

STUDIO DI INGEGNERIA

(Dott.Ing.Maria Rita Torrissi)

V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127

Tel. 095/383176 – 347/9115081

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: POP NPLs 2019 S.r.l. contro

omissis + 2

Procedura esecutiva: R.G.E. 43/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 21/10/2021 il G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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

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

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

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

- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 ° comma della legge n ° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affidati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

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

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

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

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

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

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

- o. *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p. *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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

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

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

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (26/10/2021), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti eseguite/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 01/03/2022 veniva inviata istanza di proroga di giorni 40 oltre i termini disposti per l'invio della perizia al debitore ed a parte procedente.

3) Atto di pignoramento

Ad istanza della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni (C.F. 00026870881), con sede in Ragusa, Viale Europa n. 65, in persona del suo legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione *omissis*, elettivamente domiciliata in Catania, via Pietro Toselli n. 23, presso lo studio dell'avv. *omissis*, che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di precetto.

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

PREMESSO

Che con atto del 27/11/2008 rep. N. 52273/3896, in notaio Stefania Becelli di Milano, il Banco di Sicilia S.p.A. ha venduto alla Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni il ramo d'azienda costituito dalle attività, passività, crediti o debiti interbancari e rapporti giuridici inerenti agli sportelli bancari elencati nell'allegato "A" del medesimo atto;

che con contratto di mutuo fondiario stipulato il 06/03/2007 in Notaio Giuseppe Reina di Catania rep. n. 34689 racc. n. 18111, registrato a Catania il 07/03/2007 al n. 4115 serie 1T, rilasciato in forma esecutiva in data 19/03/2007, il Banco di Sicilia Società per Azioni ha concesso ai *omissis* un finanziamento di €. *omissis* , avente la durata di anni dieci, da estinguersi mediante il pagamento di centoventi rate mensili dal 31/03/2007 al 31/02/2017, indicate nel piano di ammortamento allegato all'atto di mutuo sotto la lettera "E";

che la sig.ra *omissis* ha garantito il finanziamento con ipoteca volontaria iscritta, a favore del banco di Sicilia Società per Azioni, il 08/03/2007 ai nn. 16050 e 3946 R.P., per un montante di €. *Omissis* ;

che i sigg. *omissis* hanno pagato soltanto le prime trentasei rate di ammortamento;

che, ai sensi dell'art. 10 del capitolato delle condizioni generali relative ai mutui fondiari allegato sotto la lettera "C" all'atto di mutuo sopra citato, il mancato pagamento anche di una sola rata determina, di pieno diritto, la risoluzione del contratto di mutuo e la decadenza della parte mutuataria dal beneficio del termine, con il conseguente diritto per la Banca mutuante di richiedere l'integrale pagamento di ogni somma ad essa dovuta per capitale ed interessi, anche di mora ai sensi dell'art. 5 dell'atto di mutuo;

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

che il suddetto atto di mutuo in forma esecutiva è stato notificato unitamente ad un precedente atto di precetto in data 10/05/2012 ai sensi dell'art. 140 c.p.c. al sig. *Omissis*.

che in data 25/03/2008 la signora *omissis* è deceduta;

che, ai sensi dell'art. 3 del medesimo capitolato delle condizioni generali relative ai mutui fondiari, tutte le obbligazioni previste a carico della parte finanziata e del garante nel contratto di finanziamento sono assunte con il vincolo della solidarietà ed indivisibilità nei riguardi dei loro successori ed aventi causa i quali ne restano soggetti assieme alla parte finanziata ed al garante stesso;

che eredi legittimi della signora *omissis* risultano essere i sigg. *omissis*;

che il suddetto atto di mutuo è stato notificato, nella qualità di eredi, in data 17/12/2012 ai sensi dell'art. 140 c.p.c. al signor *omissis*

che i debitori hanno effettuato versamenti per complessivi €. *omissis*, che sono stati imputati come per legge;

che con atto di precetto notificato in data 19-09/16-10/2018, la Banca Agricola Popolare di Ragusa ha intimato ai sigg. *omissis* il pagamento, entro il termine di giorni dieci dalla notifica, della complessiva somma di €. *omissis*, oltre agli interessi come specificati nell'atto di precetto, alle spese di notificazione dell'atto di precetto ed a quelle successive occorrente, all'I.V.A. e alla C.P.A. come per legge e detratta la somma di €. *omissis* versata ed imputata come per legge;

che i debitori non hanno ottemperato al pagamento;

che in forza dell'atto di mutuo e dell'atto di precetto sopra indicati, la Banca Agricola Popolare di Ragusa, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa come sopra, mi ha dichiarato di voler sottoporre a

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

pignoramento il seguente immobile di proprietà dei signori *omissis*, su cui grava ipoteca volontaria sopra descritta, del quale mi fornisce e sottoscrive la descrizione:

-Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Catania (CT), via Filippo Eredia n. 6, int. 6. Piano primo, composto da vani 4,5; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 20, particella 465, sub. 6, cat. A/3.

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopralluogo del 18/11/2021

“Oggi alla data del 18 Novembre 2021 alle ore 16,00 i sottoscritti sig.ri Nicoletti Gaetano e Reale Giuseppe, giusta delega del C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi, si sono recati presso l'immobile oggetto di stima per iniziare le operazioni peritali. Sono presenti per parte procedente nessuno, per parte esecutata è presente il Sig. *omissis* il quale ha concesso libero accesso per effettuare tutti gli accertamenti tecnici utili e necessari per ben rispondere al mandato affidato.

Sono state rilevate misurazioni tecniche, riprese fotografiche e presi appunti su fogli separati dal presente verbale. Sono state già versate le anticipazioni disposte dal Sig. Giudice in ordinanza a seguito di fattura emessa in data 28/10/2021.

Si chiude il presente verbale alle ore 16,30 presso l'immobile oggetto di stima sito in Catania, Via F. Eredia n° 6 int. 6 piano 1°.”

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

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

stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”;

Il bene pignorato, consistente in un **appartamento**, come appresso indicato si identifica come di seguito riportato:

APPARTAMENTO in Catania (Ct) come distinto al N.C.E.U.

Foglio 20, particella 2599, sub 6, categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita cat. € 290,51 sito in Catania (CT), Via F. Eredia n ° 6 int. 6, piano 1.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L’immobile oggetto di stima confina con vano scala e con corte comune da due lati.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista del cespite oggetto di stima, risultato trattarsi di unità abitativa sita a Catania in Via Filippo Eredia n ° 6 int. 6.

L’appartamento, pignorato, è ubicato al piano primo e risulta costituito come appresso si descrive:

L’immobile oggetto di stima trovansi in Catania, Via F. Eredia contraddistinto dal numero civico 6. Il portone d’ingresso al condominio ove insiste il suddetto, è in ferro e vetro, di colore grigio, con apertura a 2 ante. Superato il portone d’ingresso condominiale, non essendo la palazzina munita di ascensore, all’interno insiste una rampa di scale che, nello specifico conducono all’appartamento pignorato al piano primo. Esso si raggiunge attraverso due rampe di scale e all’immobile si accede attraverso una porta in legno oltre la quale insiste un ingresso-corridoio conducente sul lato sinistro con spalle all’ingresso ad un locale cucina balconato e ben verandato. Dal corridoio susseguente all’ingresso, sul lato destro con spalle allo stesso troviamo un piccolo antibagno che precede un ampio salotto finestrato, ruotando in senso

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

antiorario trovansi il locale bagno anch'esso finestrato, alla sua sinistra insiste una camera letto finestrata ed ancora a sinistra sempre con spalle all'ingresso insiste una stanza soggiorno con finestra e porta finestra conducente ad un balcone verandato.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, come già descritti, sono del tipo legno, si accostano al colore noce e sono in ottimo stato di conservazione come, del resto, tutto lo stato dell'appartamento, rifinito in maniera dignitosa.

L'appartamento presenta rivestimenti pavimentali di piastrelle 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 non è dotato di impianto di riscaldamento ma solo da n. 2 pompe di calore e per gli impianti delle utenze non è stata riscontrata la presenza di alcuna certificazione elettrica ed energetica (A.P.E.), attestanti il loro adeguamento alla vigente normativa.

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

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

Nella certificazione notarile, agli atti, del 14 marzo 2019 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, si fa riferimento all'immobile oggetto di

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

pignoramento del 14 dicembre 2018 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania e trascritto il 22 febbraio 2019 ai nn. 6603/4917 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede Ragusa, cod. fisc. 00026870881, sul seguente immobile:

*** 2/3 di Abitazione di tipo economico (A/3) in Catania, via F. Eredia n. 6 interno 6 piano 1, in Catasto Fg. 20 part. 465 sub. 6 consistenza 4,5 vani a carico di:**

omissis

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

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

Nella certificazione notarile di cui precedente paragrafo 5.2 è specificato che l'immobile pignorato risulta essere di proprietà esclusiva della *omissis*.

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

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

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

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

alla *omissis* l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusto atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in Notar Giuseppe Reina del 09/12/1998 rep. n. 12549/6917 trascritto il 05/01/1999 ai nn. 414/357 da potere dell'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Catania con sede Catania codice fiscale 00134840875

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

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

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

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

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

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

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

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

ISCRIZIONE N. 16050/3946 DELL'8/03/2007, nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Reina Giuseppe del 06/03/2007 rep. n. 34689/18111

A favore: BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede Palermo codice fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in Catania via San Euplio 9 presso la propria area territoriale)

Contro: *omissis*

Debitore non datore di ipoteca: *omissis*

- Mutuo di *omissis*, durata 10 anni, ipoteca di *omissis* – gravante su:

* 1/1 di Abitazione di tipo economico (A/3) in Catania, via Filippo Eredia n. 6 piano 1, in Catasto Fg. 20 part. 465 sub. 6 consistenza 4,5 vani

TRASCRIZIONE N. 6603/4917 del 22/02/2019, nascente da pignoramento n. 12755/2018 del 14/12/2018 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania

A favore: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede Ragusa codice fiscale 00026870881

Contro: *omissis*

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

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

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

quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”;

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

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

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

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto al Comune di Catania lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), cmq da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile, nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Catania, ricade in zona periferica con codice di zona “D3”.

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

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

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

stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità”;

A seguito di specifica richiesta avanzata dal sottoscritto si rileva che per il cespite oggetto di stima individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, che dalla documentazione redatta dal Comune di Catania VI^a Ripartizione: Igiene e Sanità del 09/02/1959, risulta, essere stato costruito con progetto approvato con provvedimento del 14/10/1953 dalla Regione Siciliana con presentazione della planimetria catastale in data 12/12/1957 e poi assegnato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari con convenzione relativa all'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica alla sig.ra *omissis* in data 1 ottobre 1982 con il consenso del proprio coniuge Sig. *omissis*. Successivamente l'immobile è stato acquistato dalla *omissis*, come sopra identificata, con atto di compravendita del 09/12/1998 rogato dal Dott. Giuseppe Reina Notaio in Catania.

Il sottoscritto C.T.U. altresì ha rilevato che non esiste alcuna difformità tra lo stato di fatto rilevato al sopralluogo del 18/11/2021 e la planimetria catastale agli atti.

5.10) 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^a comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri

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

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 di 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.

5.11) 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, l'immobile pignorato risultava abitato dall'esecutato personalmente *omissis*.

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

5.12) 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, il bene oggetto della procedura esecutiva in argomento è stato descritto adeguatamente, anche dal punto di vista del N.C.E.U. A completamento del prefato detto, si specifica che il manufatto in questione, resta ubicato in una zona periferica del contesto urbano, individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, a densità media, e sono adeguatamente dotati di significative opere di urbanizzazione e

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

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

5.13) 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, 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

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

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, che attiene alla superficie commerciale) a titolo di “adeguamento” per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al metro quadrato.

Si opera, pertanto, **per l'appartamento** di che trattasi, la distinzione tra:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

ingresso-corridoio	mq. 5,40 ca
antibagno	mq. 1,50 ca
locale bagno	mq. 3,25 ca
salotto	mq. 25,37 ca
stanza letto	mq. 15,95 ca
soggiorno	mq. 19,75 ca
cucina	mq. 17,30 ca
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq. 88,52 ca</u>

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

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

Balcone verandato di mq. 5,72 ca. con incidenza al 25% = mq. 1,43 ca.

Totale S.N.R.

mq. 1,43 ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 88,52 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 1,43 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari **al totale di mq. 89,95 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.

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.

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

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 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.

Valutazione appartamento

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

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

capitalizzazione, inteso come il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale, ma tale sistema valutativo non è esente da alea per il fatto che limitate variazioni del saggio di cui sopra, possono incidere pro o contro la determinazione del valore. E non sempre nel mercato immobiliare, soprattutto residenziale, la redditualità di un bene rappresenta il suo valore, tenuto conto che non sempre risulta agevole individuare un flusso di reddito continuativo e, quindi, una produttività garantita.

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

A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

$$R_n = R_l - (Q + 12) \text{ dove:}$$

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

R_l indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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 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 "50, 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 1° semestre dell'anno 2021 e per le abitazioni di tipo economico del Comune di Catania, indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,5 / 3,7,

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

il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € **4,5** al mq., per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **89,95** c.a, ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento anche a dati informativi in loco e avuto riguardo pure al grado di finiture a corredo di un contesto generale definibile discreto su cui detto immobile versa. Pertanto si calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 4,6
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	89,95
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 413,77
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 4.965,24
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 5.086,26
SPESE	
Q=	€ 1.489,57
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 33,51
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 3.563,18
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 89.079,50

Tale valore di €. 89.079,50 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

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

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, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Catania, codice di Zona "D3", 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 della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 1.000,00 mq per la superficie di mq. 89,95 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 89.950,00.

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

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
mq	89,950	
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)		
v =(€/mq)	€ 1.000,00	
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€ 89.950,00	

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 $€ 89.079,50 + € 89.950,00 / 2 = € 89.514,75$. In cifra tonda

€ 89.500,00

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 € 76.075,00. In cifra tonda

€ 76.100,00

5,14 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. dopo avere attentamente visionato l'appartamento, in tutto il suo contesto, ha escluso qualsiasi ipotesi di procedere alla vendita dello stesso in lotti separati.

5.15) In merito alla lettera o 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”;

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

5.16) 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”;*

L’immobile esecutato di che trattasi, come già anticipato al precedente p.fo 5.14, non è divisibile in ogni caso per la sua consistenza e caratteristiche sue proprie.

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

5.17) 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 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'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 delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”.

Per quanto già anticipato nei precedenti paragrafi, non si ravvisa alcuna possibilità di divisione in natura dell'appartamento de quo, perché in caso contrario si vanificherebbe la valenza del concetto legale di “incomoda divisibilità”.

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

7) CONCLUSIONI

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

Abitazione di tipo economico di cui al Foglio 20, particella 2599, sub 6, categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita cat. € 290,51 sito in Catania (CT), Via F. Eredia n° 6 int. 6, piano 1.

Valore € 89.500,00

Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad **€ 76.075,00**. In cifra tonda

€ 76.100,00

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

Catania 14 Marzo 2022

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

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

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