

STUDIO DI INGEGNERIA
VENERO & MARIO TORRISI
(dott. ing. Mario Torrissi)

(Dott.Ing.Maria Rita Torrissi)

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 1285/2017

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa M. A. Chisari

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 18/12/2019 il G.E., Dott.ssa M.A. Chisari nominava 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 Torrissi Viale. V. Veneto n° 7 Catania



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

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 Torrissi 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 mercato 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 Torrisci Viale. V. Veneto n° 7 Catania



- o. allegghi 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 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si

Dott. Ing. M. Rita Torrissi 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 (10/01/2020), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti esegutate/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3) Atto di Pignoramento immobiliare

La UniCredit S.p.A. con sede sociale in via Alessandro Specchi 16 – 00186 Roma e Direzione Generale in Piazza Cordusio – 20123 Milano Capitale Sociale 9.648.790.961,50 interamente versato – Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Unicredit – Albo dei Gruppi Bancari: cod. 02008.1 – Cod. ABI 02008.1 – iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 – Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, e per essa la doBank S.p.A. (denominazione assunta da Unicredit Credit Management Bank S.p.A. come deliberato dall'Assemblea Straordinaria in data 30 ottobre 2015, con verbale del Notaio Carlo Marchetti di Milano rep. 12539 racc. 6528), società di diritto italiano, con sede in Verona, Piazzetta Monte 1, banca

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



iscritta all' Albo delle Banche, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona, codice fiscale 00390840239, partita IVA 02659940239, in persona del suo legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Catania, via Oliveto Scammacca n.99, presso lo studio dell'Avv. Marianna Bennati (C.F.: BNNMNN70D44C351Z – indirizzo pec: marianna.bennati@pec.giuffre.it– fax 095-552231), che la rappresenta e difende in virtù di procura generale alle liti del 14.12.2010 ai rogiti del Notaio Maurizio Mario di Verona, n. 68059 del repertorio e n. 18934 della raccolta;

PREMESSO

L'atto di precetto notificato il 6/7.7.2017, col quale si intimava, alla [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] nato a [REDACTED] di pagare alla istante, quale mandataria di UniCredit S.p.A., entro dieci giorni dalla notifica del precetto, la somma di € 403.561,87 per le causali in detto atto specificate, oltre Iva e CPA su compensi ed onorari, nonché gli interessi convenzionali di mora dovuti per contratto dall' 1.06.2017 al soddisfo. Oltre ancora le spese, competenze ed onorario del procedimento esecutivo nonché il costo del precetto e la sua notificazione; che l'atto di precetto veniva notificato, fra l'altro, ai sensi dell'art. 602 e ss c.p.c., al terzo datore di ipoteca [REDACTED] nata a [REDACTED] residente i [REDACTED]

Ritenuto che la istante, in vista del mancato pagamento, intende procedere alla esecuzione forzata per il recupero del proprio credito ed accessori, sottoponendo a pignoramento immobiliare gli immobili gravati da ipoteca volontaria di €. 960.000,00 accesa presso la Conservatoria dei R.R.II. Di Catania il 5/07/2011 ai nn. 36393/5477 a favore di Unicredit S.p.A., giusto atto di mutuo fondiario in Notaio

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



Giuseppe Boscarino in Catania, del 22.06.2011 N 268631 Rep. e n. 25083 Racc.;

Tutto ciò premesso e ritenuto, la doBank S.p.A., rappresentata e difesa dall' avv. Marianna Bennati, mi dichiara di volere sottoporre a pignoramento:

1/1 della piena proprietà di [REDACTED] **nata a** [REDACTED] (C.F.: [REDACTED] residente in [REDACTED]

quale terzo datore di ipoteca, sui seguenti immobili:

- a) appartamento facente parte dell'edificio per civile abitazione sito in Sant'Agata Li Battiati, Via Kennedy (catastalmente Via IV Novembre) n. 15, ubicata al primo piano, composto da tre vani ed accessori. Confinante con vano scala, con appartamento sullo stesso pianerottolo di proprietà di terzi e con area sul cortile, salvi migliori confini. Nel N.C.E.U. Riportato nel del **Comune di Sant'Agata Li Battiati, al foglio 1, particella 771, sub 16, (ex p.lla 473) Via IV Novembre n. 15, piano 1° , categ. A/2, cl. 5^ , vani 5,5 – R.C. Euro 440,28;**

- b) appartamento facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Tremestieri Etneo, Via Etnea n. 59, ubicato al secondo piano della palazzina "A", scala "2", composto da salone, due vani ed accessori, con sovrastante sottotetto. Confinante nell'insieme con area condominiale, con vano scala con altro appartamento di proprietà di terzi, salvo migliori confini. Nel N.C.E.U. del **Comune di Tremestieri Etneo, al foglio 6, particella 1050, sub 10, Via Etnea n. 59, P2° - sott., scala "2" , categ. A/2, cl. 6^, vani 6 – R.C. € 557,77;**

- c) vano garage facente parte del complesso per civile abitazione sito in Tremestieri Etneo, Via Etnea n. 59, ubicato al piano interrato della palazzina "A", contraddistinto con il numero interno "7". Confinante: con terrazzino, con corsia di accesso, con il vano garage "8", e con proprietà di terzi, salvo migliori confini. Nel N.C.E.U. del **Comune di Tremestieri Etneo, al foglio 6, particella 1050, sub 17,**

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



via Etnea, n. 59, P.S.1, interno "7", categ. C/6, cl. 8[^], mq. 17 – R.C. € 77,26;

- d) vano garage facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Tremestieri Etneo, Via Etnea n. 59, ubicato al piano interrato della palazzina "A", contraddistinto con il numero interno "8", della superficie di circa metri quadrati ventinove m.q. 29. Confinante: con terrapieno, con corsia di accesso, con il vano garage "9". Nel N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo, al foglio 6, **particella 1050, sub 18**, Via etnea n. 59 P.S.1., interno "8", categ. C/6, cl. 8[^], m.q. 29 – R.C. € 131,00;

- e) vano garage facente parte del complesso edilizio per civile abitazione sito in Tremestieri Etneo, Via Etnea n. 59, ubicato al piano interrato della Palazzina "A", contraddistinto con il numero interno "9". Confinante: con terrapieno, con corsia di accesso, con il vano garage "8" e con proprietà di terzi salvo migliori confini. Nel N.C.E.U. del Comune di Tremestieri etneo, al foglio 6, **particella 1050, sub 19**, Via Etnea n. 59, S.P.1., interno "9", categ. C/6, cl. 8[^], m.q. 29 – R.C. € 99,99;
Detti immobili con ogni accessorio e pertinenze tutto incluso e nulla escluso salvi migliori e più esatti confini.

Si dichiara di volere ricevere le comunicazioni della cancelleria al numero di fax 095/552231 o via pec: marianna.bennati@pec.giuffre.it.

Valore: euro 403.561,87 (somma precettata)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopralluogo del 28/01/2020

“Oggi alla data del 28 Gennaio 2020 alle ore 9.00 questo C.T.U. dopo giusto avviso alle parti si è recato c/o i luoghi e precisamente in Tremestieri Etneo Via Etnea n ° 59, per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata nessuno è presente.

Questo C.T.U., dopo giusto avviso a mezzo A/R alla parte esecutata è giunto c/o i luoghi e precisamente in Tremestieri Etneo Via Etnea n ° 59, ha suonato in maniera continua e reiterata a mezzo citofono alla Sig.ra [REDACTED] la quale non ha risposto.

A questo punto il sottoscritto riconvocherà le parti per altra data per l'inizio delle operazioni peritali.

Si chiude il presente verbale alle ore 9.45 c/o i luoghi oggetto di cui sono causa.

4.2) Verbale di sopralluogo del 12/02/2020

“Oggi alla data del 12 Febbraio 2020 dopo giusto avviso alle parti a mezzo Pec e raccomandata A/R del 31/01/2020 il sottoscritto C.T.U. si è recato c/o gli immobili in Tremestieri Etneo per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente il Sig. [REDACTED] n.q. di figlio della esecutata il quale gentilmente ha permesso al sottoscritto libero accesso senza alcuna resistenza.

Il sottoscritto giunto presso i luoghi ha preso visione degli stessi e precisamente dei 3 garage nonché dell'appartamento siti in Tremestieri Etneo (CT) Via Etnea 59, ha scattato fotografie di tutti i cespiti, rilevate misurazioni con idonea strumentazione e

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



presi appunti su fogli separati dal presente verbale, redigendo schizzo planimetrico. Questo C.T.U. fa presente che ancora in data odierna, nonostante le operazioni peritali siano già iniziate, parte procedente non ha ancora provveduto al pagamento delle anticipazioni come da ordinanza del Sig. G.E. il quale ha ordinato di versare le anticipazioni suddette nella misura di € 500,00 più Iva e cassa prev., e nonostante la regolare emissione di fattura da parte di questo C.T.U.

Il sottoscritto altresì sin d'ora fissa il prosieguo delle operazioni peritali per la data del 21/02/2020 ore 10,30 presso l'immobile sito in Sant'Agata Li Battiati Via Kennedy 15, unitamente al Sig. ██████████ che lo sottoscrive al fine di evitare ulteriore raccomandata A/R.

Si chiude il presente verbale alle ore 12,15 presso l'appartamento di cui sopra”.

4.3) Verbale di sopralluogo del 21/02/2020

“Oggi alla data del 21 Febbraio 2020 alle ore 10,30 questo C.T.U. dopo giusto avviso alle parti ha convocato le stesse presso l'immobile sito in S. Agata Li Battiati Via Kennedy 15 per proseguire le operazioni peritali.

Sono presenti per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente la Sig.ra ██████████ personalmente la quale ha permesso libero accesso al sottoscritto per effettuare le operazioni di stima.

Il sottoscritto giunto sui luoghi ne ha preso visione sia degli ambienti interni che esterni, scattate fotografie, rilevate misurazioni, redatto schizzo planimetrico e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il sottoscritto fa presente che ancora in data odierna, nonostante i solleciti nonché l'ordinanza del Sig. G.E. la quale recita che le anticipazioni poste a carico momentaneamente di parte procedente dovevano essere versate entro e non oltre

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



l'inizio delle operazioni peritali e nonostante il sottoscritto abbia emesso tempestiva fattura già alla data del 20/01/2020, tale importo non è stato ancora versato.

Si chiude il presente verbale alle ore 11,15 presso l'immobile oggetto di stima".

5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

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

I beni pignorati, consistenti in 2 appartamenti e 3 garages, come appresso indicati rispettivamente cespite A), cespite B), cespite C), cespite D) e cespite E) si identificano come di seguito riportato:

CESPITE A) appartamento in S. Agata Li Battiati (CT) così come distinto al N.C.E.U. e precisamente:

Foglio 1, particella 771, sub 16, categoria A/2, Classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28 sito in S. Agata Li Battiati, Via Kennedy n ° 15, piano 1°.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE A)

L'immobile oggetto di stima è confinante a nord con altro appartamento e scala sud, a est con stesso appartamento e terrazza a piano rialzato, a sud con terrazza piano rialzato e a ovest con cortile ed altro appartamento.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito

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



presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista dell'immobile oggetto di stima.

All'appartamento oggetto di stima, si accede a mezzo di un cancello in ferro condominiale conducente direttamente alla scala B in cui si ha accesso a mezzo di altro portone in ferro. Lo stabile versa in condizioni discrete, ascensorato e con rampe di scale in marmo conducenti al piano primo. Al suddetto si accede direttamente a mezzo di una porta corazzata conducente ad un ambiente ingresso che con spalle allo stesso, dal lato destro trovansi il vano salone con presenza di 2 balconi, mentre dal lato sinistro ed in senso orario trovansi un primo piccolo ripostiglio, a seguire un corridoio su due tratti e di forma ad elle che conduce ad una prima stanza letto con presenza di balcone, ad un ambiente bagno con doccia e finestrato e ad un'altra stanza letto balconata, a seguire sempre in senso orario come dapprima indicato, trovansi la cucina con presenza di balcone e finestra e in collegamento a mezzo di una apertura con il vano salone. I due ambienti esterni si suddividono in un primo balcone esteso per tutta la lunghezza delle due stanze letto e del bagno da un lato, mentre dall'altro un secondo balcone collegante la cucina con il vano salone.

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

L'appartamento, assistito da riscaldamento con termosifoni, presenta rivestimenti pavimentali con parquet, con pareti e soffitti intonacati e finteleggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrellate del bagno che risulta scontatamente assistito dai tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono costituiti di infissi vetrati

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



e oscuranti del tipo avvolgibile.

Gli impianti delle utenze sono funzionanti e non è stata riscontrata la presenza di certificati energetici, attestanti il loro adeguamento alla vigente normativa.

Per quanto attiene all'immobile cespite B), si specifica:

CESPITE B) appartamento in Tremestieri Etneo (CT) così come distinto al

N.C.E.U. e precisamente:

Foglio 6, particella 1050, sub 10, categoria A/2, Classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 557,77 sito in Tremestieri Etneo, Via Etnea n ° 59, piano 2°.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE B)

L'immobile oggetto di stima è confinante a nord e a sud con area sovrastante i giardinetti annessi al piano terra, ad ovest con aria condominiale e ad est con corpo scala 2 e con altro appartamento del piano.

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

L'appartamento si trova all'interno di un condominio in Tremestieri Etneo Via Etnea n ° 59. All'interno del suddetto condominio si accede a mezzo di un cancello in ferro automatico a 2 ante, e superata la parte esterna e condominiale svoltando alla prima traversina sulla destra con spalle all'ingresso si arriva alla palazzina contraddistinta dalla targhetta palazzina "A", scala "2", ove al 2° piano insiste l'immobile oggetto di stima. Superato il portoncino d'ingresso della palazzina e più rampe di scale in marmo ben rifinite, si arriva al 2° piano e si accede all'interno dell'immobile oggetto di stima a mezzo di una porta corazzata. Superata la suddetta

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



si accede ad una zona salone ben rifinita e con pavimento in parquet con presenza di una porta-balcone ed una finestra. All'interno di detto ambiente trovansi una scala in metallo posta in sicurezza di numero 15 gradini e conducente al piano sottotetto. In quest'ultimo piano vi è un grande ambiente definito come zona live ed un piccolo locale wc, in questi ultimi due ambienti vi è la presenza di 3 piccoli punti luce. In particolare nel suddetto ambiente, trattandosi di sottotetto, l'altezza al colmo è di circa mt. 2,42, pertanto ai fini della valutazione e sviluppo delle misure, nonché da un punto di vista tecnico si considera una incidenza del 35 % in quanto non abitabile, che verrà sommata alla superficie utile dell'intero immobile al piano sottostante, unitamente a quella dei balconi che specificatamente hanno una incidenza del 25%. Ai fini descrittivi dalla zona salone-ingresso si accede ad una piccola zona anticamera che a rotazione ed in senso orario con spalle all'ingresso conducono ad un primo ambiente locale bagno finestrato, a seguire trovansi la cucina ampia con presenza di porta-finestra e porta-balcone, ed ancora una stanza-letto balconata, a seguire un locale lavanderia balconato ed infine ad una ulteriore stanza. L'immobile nella sua complessità presenta una superficie totale di mq. 120,08 circa (ove come già sopra definito abbiamo calcolato anche i balconi ed il sottotetto).

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



Per quanto attiene all'immobile cespite C), sub 17 si specifica:

CESPITE C) garage in Tremestieri Etneo (CT) così come distinto al N.C.E.U. e **precisamente:**

Foglio 6, part. 1050, sub 17, categ. C/6, classe 8, cons. mq 17, rendita € 77,26.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE C)

L'immobile oggetto di stima contraddistinto con il numero interno "7" è confinante con corsia comune di accesso, con vano garage 8 e con proprietà di terzi.

Al suddetto si accede a mezzo del cancello automatico condominiale ed a mezzo di una scivola conducente al piano sottostrada; trovansi uno spazio esterno conducente ad altri garages ed inteso come spazio di manovra. Il suddetto è contraddistinto dal numeretto 7 ed insiste una saracinesca metallica con apertura a mezzo di motore elettrico, all'interno trovansi un pavimento ben rifinito con mattonelle in ceramica e ben intonacato con presenza di impianto elettrico a neon.

Per quanto attiene all'immobile cespite D), sub 18 si specifica:

CESPITE D) garage in Tremestieri Etneo (CT) così come distinto al N.C.E.U. e **precisamente:**

Foglio 6, part. 1050, sub 18, categ. C/6, classe 8, cons. mq 29, rendita € 131,80.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE D)

L'immobile oggetto di stima contraddistinto con il numero interno "8" è confinante con terrapieno, con corsia comune di accesso, con vano garage 7 e 9.

Il suddetto è contraddistinto dal numero 8 ed insiste una saracinesca metallica con

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



apertura a mezzo di motore elettrico, all'interno trovansi un pavimento ben rifinito con mattonelle in ceramica e ben intonacato con presenza di impianto elettrico a neon.

N.B.: il sottoscritto evidenzia che allo stato dei luoghi oggi i due garages sub 17 e sub 18 fanno parte di un unico ambiente in quanto la parete separatrice dei due è stata abbattuta.

Per quanto attiene all'immobile cespite E), sub 19 si specifica:

CESPITE E) garage in Tremestieri Etneo (CT) così come distinto al N.C.E.U. e precisamente:

Foglio 6, part. 1050, sub 19, categ. C/6, classe 8, cons. mq 22, rendita € 99,99.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE E)

L'immobile oggetto di stima contraddistinto con il numero interno "9" è confinante con terrapieno, con corsia comune di accesso e con vano garage 8.

Il suddetto è contraddistinto dal numero 9 ed insiste una saracinesca metallica senza apertura a motore elettrico, all'interno trovansi un pavimento ben rifinito con mattonelle in ceramica e ben intonacato con presenza di impianto elettrico a neon.

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



5.2) In merito alla lettera b del mandato e precisamente in riferimento

ai cespiti A), B), C), D), e E):

“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 20 Novembre 2017 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, si fa riferimento alle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente all’immobile oggetto del pignoramento del 1 Settembre 2017, trascritto il 09/11/2017 ai numeri 41641/31789, nella nota relativa così descritto:

* proprietà 1/1 su Abitazione di tipo civile nel Comune di Sant’Agata Li Battiati, in Catasto Fabbricati, fg. 1, p.lla 771, sub 16, natura A/2, via Kennedy n. 15.

* proprietà 1/1 su Abitazione di tipo civile nel Comune di Tremestieri Etneo, in Catasto Fabbricati, fg. 6, p.lla 1050, sub 10, natura A/2, via Etnea n. 59.

* proprietà 1/1 su Autorimessa nel Comune di Tremestieri Etneo, in Catasto Fabbricati, fg. 6, p.lla 1050, sub 17, natura C/6, via Etnea n. 59.

* proprietà 1/1 su Autorimessa nel Comune di Tremestieri Etneo, in Catasto Fabbricati, fg. 6, p.lla 1050, sub 18, natura c/6, via Etnea . 59.

* proprietà 1/1 su Autorimessa nel Comune di Tremestieri Etneo, in Catasto Fabbricati, fg. 6, p.lla 1050, sub 19, natura C/6, via Etnea n. 59.

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



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

“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 si è specificato che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania gli immobili in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento erano di proprietà di:

██████████ nata a ██████████ per

la seguente quota: proprietà 1/1.

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



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

“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:

- quanto alla p.lla 771/16 (ex p.lla 473/16) in Sant'Agata li Battiati per acquisto fattone con atto del 21/03/2008 notaio Gaetano Galeardi di Gravina di Catania, rep. 6086, trascritto il 25/03/2008 ai nn. 16847/11203 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 4/6, [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in ragione di 1/6 ciascuno.

* Ai venditori [REDACTED] gli immobili erano pervenuti :

- in ragione di 1/6 ciascuno per successione al rispettivo coniuge e genitore [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata in Catania il 30/12/1993 al n. 34/2772, trascritta il 10/02/2001 ai nn. 4790/3630;

N.B. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

- in ragione di 1/2 alla sola [REDACTED] ed al coniuge de cuius [REDACTED] per la restante quota di 1/2 per acquisto fattone in regime di comunione legale con atto del 29/12/1986, notaio Gaetano Libranti di Catania, rep. 47430, trascritto il

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



05/01/1987 ai nn. 258/218, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]

il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- quanto agli immobili p.lle 1050/10, 17, 18, 19, in Tremestieri Etneo:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito fatta con atto

del 16/04/1997, notaio Giovanni Vigneri di Catania, rep. 65691, trascritto il

12/05/1997 ai nn.14585/11242, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]

il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];

- per la restante quota di $\frac{1}{2}$ unitamente al dante causa [REDACTED] sopra

generalizzato, coniuge in comunione legale, per acquisto fattone con atto del

08/06/1992, notaio Ernesto Vacirca di Catania, rep. 50202, trascritto il 26/06/1992

ai nn. 26722/19185, da potere della [REDACTED] di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

5.5) In merito alla lettera e del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B), C), D), e 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”;

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

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



5.6) In merito alla lettera f del mandato e precisamente in riferimento

ai cespiti A), B), C), D), e E):

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

Nella certificazione notarile, di cui al precedente p.fo 5.4, sono indicate le seguenti formalità pregiudizievoli a carico della parte esecutata, che qui, in sintesi, si portano a conoscenza:

ISCRIZIONE NN. 36393/5477 del 05/07/2011 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 22/06/2011, Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, rep. 268631,

A favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00348170101 (domicilio ipotecario eletto in Catania – Corso Sicilia B),

Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Capitale euro 480.000 – ipoteca euro 960.000 – durata anni 15.

TRASCRIZIONE NN. 41641/31789 del 09/11/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 20/10/2017, rep. 10872, a favore di DOBANK s.p.a. con sede in Verona, codice fiscale 00390840239,

Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]

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



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

“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.

5.8) In merito alla lettera h del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B), C), D), e E):

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

Per quanto concerne l'immobile sito in Sant'Agata Li Battiati (CT), a seguito di specifica richiesta avanzata al Comune medesimo, 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), comunque da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile ricade in zona “centrale” con codice di zona “B1” senza vincoli.

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



Per quanto concerne gli immobili siti in Tremestieri Etneo (CT), a seguito di specifica richiesta avanzata al Comune medesimo, 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), comunque da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile ricade in zona "periferica sud" con codice di zona "D2" senza vincoli.

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

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

A seguito di specifica ricerca presso Notaio Dott. Gaetano Galeardi, nell'atto di compravendita si legge che per l'immobile oggetto di stima Cespite A) individuato in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stata rilasciata dal Comune di Sant'Agata Li Battiati Licenza Edilizia n. 404 del 26 febbraio 1968, con autorizzazione di abitabilità del 10 giugno 1969 e che successivamente non sono state eseguite opere che necessitavano di concessione e/o autorizzazione.

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



Per quanto riguarda invece seguito di specifica ricerca presso il Notaio Ernesto Vacirca, nell'atto di compravendita si legge che per gli immobili oggetto di stima (Cespiti B), C), D) e E) individuati in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Comune di Tremestieri Etneo in data 31 gennaio 1991 N ° 40/88 e successiva variante del 18 marzo 1992 N ° 44/1991.

5.10) In merito alla lettera j del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B), C), D), e E):

“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”;

Con riferimento ad eventuali abusi e concessione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio, i Comuni di Sant'Agata Li Battiati e Tremestieri

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



Etneo, informano che a nome della [REDACTED] per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, agli atti dei suddetti Uffici non risultano richieste di condono edilizio.

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

“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 ed esattamente l'appartamento in Sant'Agata Li Battiati di proprietà della Sig.ra [REDACTED] risultava abitato dalla stessa esecutata.

Per quanto riguarda invece l'immobile pignorato ed esattamente l'appartamento in Tremestieri Etneo, risultava essere nella disponibilità del figlio dell'esecutata Sig. [REDACTED] mentre i garages sempre in Tremestieri Etneo sub 17, 18 e 19 locati al piano S1 dello stesso condominio e nella disponibilità del figlio dell'esecutata Sig. [REDACTED] risultavano liberi e non affittati.

5.12) In merito alla lettera l del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B), C), D), e E):

“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,

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



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, sono stati descritti adeguatamente, anche dal punto di vista del N.C.E.U., i beni oggetto della procedura esecutiva in argomento. A completamento del prefato detto, si specifica che l'appartamento sito in Sant'Agata Li Battiati, è ubicato in una zona centrale del contesto urbano, 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 significative opere di urbanizzazione e assistiti da servizi come per il momento è stato possibile predisporre, da chi di competenza.

Per quanto riguarda l'appartamento ed i garages siti in Tremestieri Etneo, essi risultano ubicati in zona periferica sud del contesto urbano, individuata come

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



ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, a densità media, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale ma, comunque, sono adeguatamente dotati di significative opere di urbanizzazione e 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 in riferimento

ai cespiti A), B), C), D), e E):

"determini il valore di mercato 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;

CESPITE A)

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,

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



indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotetico, con un quoziente aleatorio maggiore. Quindi, quando la comparazione si può praticare, il tecnico incaricato come prima attività resta impegnato a pervenire alla conoscenza della superficie commerciale degli stessi, indirizzando successivamente l'indagine sugli attuali prezzi di mercato ad essi riferibili. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, in tal caso vanno omogeneizzate con l'applicazione di percentuali di adeguamento, come si dirà appresso.

Il processo estimativo comparativo richiede, quindi, come prima fase di svolgimento, lo sviluppo e la successiva conoscenza della consistenza della superficie commerciale dell'immobile sotto stima, tenuto conto che il bene predetto presenta superfici scontatamente residenziali S.U.A. (Sup. Utili Abitabili), ma possibilmente anche superfici che non presentano tale caratteristica (S.N.R. – Sup. Non Residenziali) che in quanto tali, vanno omogeneizzate (ridotte in misura percentuale, a seconda delle loro specifiche caratteristiche, come da normativa vigente (UNI 10750/2005, 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 il Cespite A) appartamento in Sant'Agata Li Battiati, la distinzione tra:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

Ingresso	mq.	7,74 ca
ripostiglio	mq.	2,24 ca

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



corridoio	mq. 8,60 ca
stanza letto 1	mq. 23,33 ca
bagno	mq. 5,41 ca
stanza letto 2	mq. 20,66 ca
cucina	mq. 22,29 ca
salone	mq. 19,39 ca
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq. 109,66 ca</u>

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

1° balcone di mq. 14,30 ca. + 2° balcone di mq. 7,74 ca. = mq. 22,04 ca

Totale S.N.R. omogeneizzato al 25% **mq. 5,51 ca**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 109,66 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 5,51 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 115,17 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

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



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 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.

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



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 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 redditività 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:

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

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

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

Rl indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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

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

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

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

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

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



assistita da opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del presente elaborato.

Per il predetto manufatto, edificato alla fine degli 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 1° semestre dell'anno 2019 e per le abitazioni civili, del Comune di Sant'Agata Li Battiati, indicano un *canone mensile* con un cancello di € 3,8 / 5,6, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un *canone mensile di affitto di € 6,5 al mq.*, per una *superficie utile*, come già calcolata, di mq. 115,17 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 buono su cui detto immobile versa.

Pertanto si calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 6,5
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	115,17
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 748,60
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 8.983,26
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 9.202,22
SPESE	
Q=	€ 2.694,97
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 60,63
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 6.446,61
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 161.165,29

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



Tale valore di € 161.165,29 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

b) Metodo sintetico comparativo

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

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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 1° semestre dell'anno 2019, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo civile ubicati nel Comune di Sant'Agata Li Battiati, codice di Zona "B1", si ricava che il prezzo di mercato

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



oscilla da € 1.050,00 a € 1.550,00 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 € 1.500,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 1.500,00 mq per la superficie di mq. 115,17 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 172.755,00.

mq	115,170	
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)		
v=(€/mq)	€ 1.500,00	
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€ 172.755,00	

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 $€ 161.165,29 + € 172.755,00 / 2 = € 166.960,14$. In cifra tonda

€ 166.960,00

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 € 141.916,00 In cifra tonda

€ 141.920,00

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



CESPITE B)

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 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

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



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 il Cespite B) appartamento in Tremestieri Etneo, la distinzione tra:

c) Superfici con destinazione S.U.A.

salone	mq. 32,70 ca
anticamera	mq. 3,95 ca
bagno	mq. 6,51 ca
cucina	mq. 18,19 ca
stanza letto	mq. 14,66 ca
lavanderia	mq. 3,52 ca
stanza	mq. 15,09 ca
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq. 94,62 ca</u>

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

balcone di mq. 30,00 ca. omogeneizzato al 25% =	mq. 7,50 ca
sottotetto di mq. 51,31 ca. omogeneizzato al 35% =	mq. 17,96 ca
<u>Totale S.N.R.</u>	<u>mq. 25,46 ca</u>

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 94,62 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un

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

totale di mq 25,46 circa, si perviene alla superficie commerciale dell'intero stimando immobile pari al totale di mq. 120,08 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.

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

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



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

B) 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 redditività di un bene rappresenta il suo valore, tenuto conto che non sempre risulta

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



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.

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.

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

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

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

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

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

Per il predetto manufatto, edificato negli anni 90 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 2019 e per le abitazioni civili, del Comune di Tremestieri Etneo, indicano un canone mensile con un cancello di € 3,7 / 5,2, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 6,2 al mq., per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 120,08 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

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



contesto generale definibile buono su cui detto immobile versa.

Pertanto si calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 6,2
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	120,08
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 744,49
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 8.933,95
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 9.151,71
SPESE	
Q=	€ 2.680,18
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 60,30
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 6.411,22
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 160.280,68

Tale valore di € 160.280,68 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo *metodo sintetico comparativo*.

c) Metodo sintetico comparativo

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

Il sistema in argomento suggerisce, quindi, che il più probabile valore da proporre

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



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 2019, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo civile ubicati nel Comune di Tremestieri Etneo, codice di Zona "D2", si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 1.050,00 a € 1.500,00 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 € **1.400,00** al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 1.400,00 mq per la superficie di mq. **120,08** ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 168.112,00.

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



mq	120,080
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 1.400,00
VALORE DELL'IMMOBILE:	
V=	€ 168.112,00

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 $€ 160.280,68 + € 168.112,00 / 2 = € 164.196,34$. In cifra tonda

€ 164.200,00

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 **€ 139.570,00** In cifra tonda

€ 139.570,00

Valutazione cespite C) Garage sub 17

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

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 1° semestre anno 2019, il canone di affitto mensile oscilla da € 2,8 a € 4,1. Da accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto che detto locale vanta condizioni positive fornite sia dalla zona di allocazione, sia dalla sua funzionalità in tema di manovre, sia pure per il suo stato

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



di conservazione, per lo stesso, quindi, si ritiene come congruo un canone mensile di € 4,00 applicabile su una superficie accertata di mq. 16,07 ca.

Pertanto si procede a calcolare.

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	4,0
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		16,07
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	64,28
CANONE ANNUO		
Ca=	€	771,36
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	790,16
SPESE		
Q=	€	231,40
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI		
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	5,20
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	553,54
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	13.838,68

Il valore ricavato di € 13.838,68 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 1° semestre 2019.

Il valore di mercato dei garage, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 680,00 a € 1.000,00 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 € 900,00 al mq.,

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



valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 900,00 mq per la superficie di mq. 16,07 ca del garage, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 14.463,00.

Pertanto si opera: mq. 16,07 x € 900,00 mq, col risultato di € 14.463,00 come confermato da prospetto:

mq	16,070
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 900,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 14.463,00

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

€ 13.838,68 + € 14.463,00 / 2 = € 14.150,84 in cifra tonda

€ 14.150,00

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 € 12.027,50 In cifra tonda

€ 12.030,00

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



Valutazione cespite D) Garage sub 18

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

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 1° semestre anno 2019, il canone di affitto mensile oscilla da € 2,8 a € 4,1. Da accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto che detto locale vanta condizioni positive fornite sia dalla zona di allocazione, sia dalla sua funzionalità in tema di manovre, sia pure per il suo stato di conservazione, per lo stesso, quindi, si ritiene come congruo un canone mensile di € 4,00 applicabile su una superficie accertata di mq. 27,26 ca.

Pertanto si procede a calcolare.

CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	4,0
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S= mq		27,26
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	109,04
CANONE ANNUO		
Ca=	€	1.308,48
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	1.340,37
SPESE		
Q=	€	392,54
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	8,83
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	938,99
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	23.474,94

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

Il valore ricavato di € 23.474,94 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 1° semestre 2019.

Il valore di mercato dei garage, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 680,00 a € 1.000,00 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 € 900,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 900,00 mq per la superficie di mq. 27,26 ca del garage, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 24.534,00.

Pertanto si opera: mq. 27,26 x € 900,00 mq, col risultato di € 24.534,00 come confermato da prospetto:

mq	27,260
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 900,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 24.534,00

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

€ 23.474,94 + € 24.534,00 / 2 = € 24.004,47 in cifra tonda

€ 24.000,00

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

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



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 € 20.400,00 In cifra tonda

€ 20.400,00

Valutazione cespite E) Garage sub 19

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

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 1° semestre anno 2019, il canone di affitto mensile oscilla da € 2,8 a € 4,1. Da accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto che detto locale vanta condizioni positive fornite sia dalla zona di allocazione, sia dalla sua funzionalità in tema di manovre, sia pure per il suo stato di conservazione, per lo stesso, quindi, si ritiene come congruo un canone mensile di € 4,00 applicabile su una superficie accertata di mq. 21,02 ca.

Pertanto si procede a calcolare.

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	4,0
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		21,02
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	84,08
CANONE ANNUO		
Ca=	€	1.008,96
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	1.033,55
SPESE		
Q=	€	302,68
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	6,81
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	724,05
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	18.101,37

Il valore ricavato di € 18.101,37 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 1° semestre 2019.

Il valore di mercato dei garage, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 680,00 a € 1.000,00 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 € 900,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 900,00 mq per la superficie di mq. 21,02 ca del garage, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 18.918,00.

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

Pertanto si opera: mq. 21,02 x € 900,00 mq, col risultato di € 18.918,00 come confermato da prospetto:

mq	21,020
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 900,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 18.918,00

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

€ 18.101,37 + € 18.918,00 / 2 = € 18.509,68 in cifra tonda

€ 18.510,00

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 € 15.733,50 In cifra tonda

€ 15.740,00

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



5.14 In merito alla lettera n del mandato e precisamente in riferimento

ai cespiti A), B), C), D), e E):

“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 i due appartamenti, in tutto il loro contesto, ritiene potersi procedere alla vendita degli stessi in lotti separati. Nulla osta, invece, alla vendita separata dei garages teoricamente possibile, però dal punto di vista pratico, l’appartamento sito in Tremestieri Etneo di proprietà dell’esecutata resterebbe depauperato della non comune utilità dei sotto interrati garages.

5.15) In merito alla lettera o del mandato e precisamente in riferimento

ai cespiti A), B), C), D), e E):

“alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

“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”;

Gli immobili esecutati di che trattasi, di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra Spanò Anna Maria, come già anticipato al precedente p.fo 5.14, sono vendibili separatamente in ogni caso per caratteristiche loro proprie.

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

“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.

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



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".

Per quanto già anticipato nei precedenti paragrafi, si ravvisa la possibilità di vendita separata sia degli appartamenti che dei garages de quo.

6) CONCLUSIONI

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

Cespite A) Appartamento per civile abitazione di cui al Foglio 1, particella 771, sub 16, categoria A/2, Classe 5, consistenza 5,5 vani sito a Sant'Agata Li Battiati Via Kennedy n ° 15 piano 1°.

Valore € 166.960,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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



Cespite B) Appartamento per civile abitazione di cui al Foglio 6, particella 1050, sub 10, categoria A/2, Classe 6, consistenza 6 vani sito a Tremestieri Etneo Via Etnea n ° 59 piano 2°.

Valore € 164.200,00

Cespite C) Garage di cui al Foglio 6, particella 1050, sub 17, categoria C/6, Classe 8, consistenza mq. 17 in Tremestieri Etneo Via Etnea n ° 59 piano S1.

Valore € 14.150,00

Cespite D) Garage di cui al Foglio 6, particella 1050, sub 18, categoria C/6, Classe 8, consistenza mq. 29 in Tremestieri Etneo Via Etnea n ° 59 piano S1.

Valore € 24.000,00

Cespite E) Garage di cui al Foglio 6, particella 1050, sub 19, categoria C/6, Classe 8, consistenza mq. 22 in Tremestieri Etneo Via Etnea n ° 59 piano S1.

Valore € 18.510,00

Valore totale dei 5 cespiti = € 387.820,00

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

Catania 9 Marzo 2020

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

