

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: DoBank S.p.A. contro

Procedura esecutiva: R.G.E. 898/2018

Giudice delle Esecuzioni : Dott.ssa Maria Angela Chisari

C.T.U. Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

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



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con ordinanza del 18/01/2021 il G.E., Dott.ssa Maria Angela 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 beni**, 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 beni/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. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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

l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, 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;

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

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla **attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in **opponibili all'acquirente**;

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

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

q. accerti se i **beni pignorati sono 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**).

r. elenchi ed individui i **beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la**

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

sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

- t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u. **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**
- v. **alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**
- w. **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate al favore della procedura;**
- x. **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.**

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti 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

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

termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2) Termine assegnato

Il Giudice dell’Esecuzione fissa il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione scritta, invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e al debitore, anche se non costituito) a mezzo posta elettronica certificata e di posta ordinaria con ricevuta di ritorno almeno 30 giorni prima dell’udienza fissata per la comparizione delle parti come previsto dall’art. 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione.

Ai sensi del medesimo articolo ove il perito riceva osservazioni dalle parti nei 15 giorni anteriori all’udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

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

3) Atto di Pignoramento immobiliare

Fino 1 Securitsation s.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in Milano, Viale Majno n. 45, capitale sociale € 10.000,00= interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 09966380967, R.E.A. Milano 2124902, costituita ai sensi della legge 30/4/1999 n. 130, avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti ai sensi dell'art. 3 della legge 130/1999, e per essa **doBank S.p.A.**, denominazione assunta da **UniCredit Credit Management Bank S.p.A.** come deliberato dall'Assemblea Straordinaria in data 30/10/2015 con verbale del Notaio Dott. Carlo Marchetti di Milano, al n. 12539 di repertorio ed al n. 6528 di raccolta, registrato il 3/11 /2015 al n. 30738, serie 1T - con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1 capitale sociale € 41.280.000.00=, codice fiscale n. 00390840239 e Partita IVA n. 02659940239, iscrizione al Registro imprese CCIAA di Verona, CCIAA/NREA VR/19260, iscritta al n. 5252 nel Registro delle Banche tenuto dalla Banca di Italia, ai sensi dell'art. 13 del Testo Unico Bancario, capogruppo del Gruppo Bancario doBank S.p.A., iscritto nel Registro dei Gruppi Bancari tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 64 del Testo Unico Bancario al n. 10639.3 ed aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, quale mandatario, giusta procura in Notaio Dott.ssa Anita Varsallona di Milano del 20/7/2017, al n. 60852 di repertorio ed al n. 11359 di raccolta, registrato a Milano il 21/7/2017 al n. 40324/1T, in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, domiciliato per la carica in Verona, Piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa dall'Avv. Daniele Passaro (C.F.: PSSDNL56E20F158X) il cui indirizzo di posta elettronica certificata è: avvdanielepassaro@puntopec.it ed il n. di fax 09059866, in virtù di procura generale in Notar Maurizio Marino di Verona del 20.09.20 Rep.

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

67733 - raccolta n. 18739 ed elettivamente domiciliata in Catania, presso l'avv. Guglielmo Lenzo, con suo studio in Via Alberto Mario n. 23

PREMESSO

- che con atto a rogito del Notaio Dott. Andrea Ganelli di Torino del 19/10/2010, al n. 19430 di repertorio e al n. 12674 di raccolta, registrato in data 19/10/2010 al n. 6755, serie 1T, le Banche UniCredit Banca S.p.A., UniCredit Banca di Roma S.p.A., Unicredit Corporate Banking S.p.A. (già UniCredit Banca d'Impresa S.p.A.), Banco di Sicilia S.p.A., UniCredit Family financingBank S.p.A., UniCredit Private Banking S.p.A., UniCredit Bancassurance Management & Administration s.c.r.l. sono state fuse per incorporazione in UniCredit S.p.A., con sede sociale in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16 e Direzione Generale in Milano, Piazza Cordusio, capitale sociale € 19.647.948.525,10=, interamente versato, Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancali cod. 02008.1 - cod. ABI 02008.1, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita IVA n. 00348170101, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi;

- che nell'ambito di una operazione unitaria di cartolarizzazione la Fino 1 Securitisation s.r.l. è divenuta titolare, con efficacia a decorrere dal 14/07/2017, di un portafoglio di crediti pecuniari classificati in "sofferenza", alcuni dei quali beneficianti di garanzie reali, ad essa trasferito da UniCredit S.p.A. e da Arena One s.r.l., come da avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 93 dell'8/8/2017, parte II, foglio inserzioni;

- che fa Fino 1 Securitisation s.r.l., ha conferito a doBank S.p.A., con atto del 20/07/2017, in Notaio Dott.ssa Anita Varsallona di Milano, al n. 60852 di repertorio ed al n. 11359 di raccolta, registrato il 21/7/2017 al n. 40324, serie 1/T, ampia procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale

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

recupero, anche attraverso le vie giudiziali, dei propri crediti (tra cui quello vantato nei confronti della parte debitrice);

- Ciò posto

SI PERMETTE ANCORA

Con atto di precetto notificato in data 19.06.2018 all'impresa [REDACTED]

[REDACTED] in persona del socio accomandatario e legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED], la banca istante ha intimato il pagamento della complessiva somma di €. **155.934,60**, oltre alle spese successive ed agli ulteriori interessi contrattuali di mora sino all'effettivo soddisfo, ed a qualunque altra somma dovuta al momento del pagamento, ai sensi delle norme contrattuali e di legge, comprese le spese di notifica segnate a margine dell'atto di precetto. Ciò ha fatto in forza dell'atto di mutuo del 15.09.2009 in Notato Dott. Carmelo Sinatra, Notaio in Giarre, n. 34624 di Repertorio e al n. 7226 di Raccolta, registrato a Giarre il 15.09.2009 al n. 3891 - IT e spedito in forma esecutiva il 29.09.2009, con il quale il "Banco di Sicilia, Società per Azioni" ha concesso all'impresa [REDACTED]

[REDACTED], un mutuo fondiario assistito da garanzia ipotecaria per l'importo di € 150,000,00 da rimborsare in mesi 180 mediante il pagamento di altrettante rate mensili di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi convenuti ed accettati, da pagarsi puntualmente e senza interruzioni sino alla completa estinzione del capitale mutuato. A garanzia della puntuale restituzione del capitale mutuato, dei relativi interessi e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal predetto

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

atto di mutuo e dal relativo capitolato, la Sig.ra [REDACTED], ha concesso ipoteca volontaria a favore della parte mutuante "Banco di Sicilia Società per Azioni" per un montante di € 300.000,00, iscritta presso la l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare, Ufficio Provinciale di Catania il 16.09.2009 ai nn. 50389/12572, sopra gli immobili e le relative pertinenze ed accessori, di cui alla seguente descrizione: "Bottega, sita in Nicolosi. Via Gorizia n. 11/A, a piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 83 (ottantatre), con esclusiva corte di pertinenza. Confinante con la detta via, con androne e scale di accesso ai piani superiori, con altra bottega di proprietà [REDACTED] salvi più attuali e precisi confini. Al Catasto Fabbricati di Nicolosi al foglio 30, particella 1667 sub 5 (Cat. C/1, cl. 2, cons. mq. 83 - r.c. 1.581.75)".

Il predetto atto di precetto unitamente al titolo esecutivo sopra descritto in data 19.06.18 è stato, altresì, notificato ai sensi dell'art. 603 c.p.c. alla terza datrice di ipoteca [REDACTED]

Ad oggi, nonostante fa notifica dell'atto di precetto, né la società debitrice, né la garante hanno provveduto al pagamento delle somme dovute e come sopra precettate, oltre agli ulteriori interessi maturati.

Tutto ciò premesso la **Fino 1 Securitisation s.r.l.** e, per essa, quote sua mandatario la "**doBank S.p.A.**" (denominazione assunta da UniCredit Credit Management Bank S.pA), in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, come sopra domiciliata, rappresentata e difesa

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione per espropriazione forzata il bene immobile, le relative pertinenze ed accessori ed i frutti di esso di cui è proprietaria la Sig.ra [REDACTED]

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



██████████ e precisamente: Bottega, sita in Nicolosi, Via Gorizia n. 11/A, a piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 83 (ottantatre), con esclusiva corte di pertinenza, come di seguito identificato:

- Catasto fabbricati Comune di Nicolosi (CT) **fg. 30 part. 1667 sub. 5**, categoria C/1, classe 2, consistenza mq, 83 - rendita € 1.581,75, indirizzo Via Gorizia n. 11 /A – Nicolosi (CT), piano terra.

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

4) Verbale di sopraluogo

4.1) Verbale di sopraluogo del 24/02/2021

“Oggi alla data del 24/02/2021 alle ore 10,00 questo C.T.U. a seguito di comunicazioni alle parti si è recato presso i luoghi oggetto di stima e precisamente in Nicolosi Via Gorizia n ° 11/A per iniziare le operazioni peritali.

E' presente personalmente la [REDACTED] la quale ha consentito libero accesso.

Questo C.T.U. ha eseguito tutti i rilievi fotografici, metrici, redatto schizzo planimetrico e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il sottoscritto fa presente altresì che ancora in data odierna parte esecutante nonostante il Giudice abbia ordinato di effettuare le anticipazioni entro e non oltre l'inizio delle operazioni peritali, la DoBank non ha provveduto ancora al pagamento.

Si invita ancora una volta, oltre i solleciti già effettuati di provvedere al più presto e tempestivamente sulla base di una ordinanza del G.E. e nei confronti del Perito nominato.

Si chiude il presente verbale alle ore 11,00 presso i luoghi oggetto di stima”.

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



5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

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

Il bene pignorato, consistente in un **negozio**, si identifica come di seguito riportato:

NEGOZIO in Nicolosi (CT) così distinto al N.C.E.U.:

Foglio 30, particella 1667, sub 5, categoria C/1, Classe 2, consistenza 83 mq., sup. catastale 103 mq., rendita €. 1.581,75, sito in Nicolosi (CT), Via Gorizia n. 11/A, piano T.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:

L’immobile oggetto di stima è confinante con Via Gorizia, con androne e scale di accesso ai piani superiori, con altra bottega e con altra proprietà.

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, risultato trattarsi di un negozio per attività commerciale inserito in un complesso condominiale sito a Nicolosi (CT), in Via Gorizia n ° 11/A.

L’immobile pignorato, è ubicato al piano terra del fabbricato ospitante e risulta costituito come appresso si descrive:

il predetto immobile si raggiunge direttamente a mezzo ingresso sulla pubblica via; lo stesso versa in ottime condizioni sotto tutti i profili, tranne l’assenza di

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

attestazione riguardante la normativa vigente sugli impianti elettrici, nonché l'assenza di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica).

L'immobile oggetto di stima consta di due ambienti fra di loro comunicanti liberamente, altresì tutto risulta essere a perfetta regola d'arte con riferimento alle pareti, al soffitto ed alla pavimentazioni, i quali i primi due risultano essere ben tinteggiati e il terzo (pavimento) presenta mattonelle in gres porcellanato di colore scuro. Da un piccolo ingresso ubicato sul lato posteriore del negozio, si accede ad uno spazio esterno classificato come **corte** e quindi verrà calcolata una incidenza pari al 10 % oltre ad un altro spazio esterno classificato come **portico** per il quale l'incidenza risulta essere pari al 35 %.

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”;

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, che ha colpito il bene di proprietà per intero dell'esecutata [REDACTED]. Dal certificato notarile del 08/10/2018 a firma del notaio in Messina, dott. Andrea Zuccarello Marcolini, agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 05/09/2018 di cui alla:

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

TRASCRIZIONE N. 37721/28209 del 02/10/2018 nascente da pignoramento n. 8623 del 05/09/2018 – Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Catania.

A favore: FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano cod. fisc. 09966380967.

Contro: [REDACTED]

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”;

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l'immobile pignorato risulta essere di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nella misura di 1/1 bene personale.

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



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

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

Nella già citata certificazione notarile, agli atti, di cui al p.fo 5.2, risultano le seguenti **provenienze**, relative all'immobile sito in Nicolosi (CT), Via Gorizia n. 11/A (Fg. 30, part. 1667, sub 5, Piano T, categ. C/1, classe 2, consistenza 83 mq., sup. catastale 103 mq., rendita €. 1.581,75) di cui risulta proprietaria per 1/1 l'esecutata [REDACTED]. L'immobile sopra descritto è **pervenuto** all'attuale proprietaria [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di bene personale, giusto atto di donazione in Notar Sinatra Carmelo del 01/07/2009, rep. N. 34478/7130 trascritto il 13/07/2009 ai nn. 41385/25668, da potere di [REDACTED]

Ai Sig.ri [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile in oggetto era a loro volta così pervenuto:

- In parte per giusto atto di donazione in Notar C. Nicosia del 07/06/1965 trascritto il 14/06/1965 ai nn. 20572/12278 da potere di [REDACTED] [REDACTED], il quale si riservava l'usufrutto vitalizio.

N.B.: [REDACTED] risulta in atti deceduto con riunione dell'usufrutto al bene.

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



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

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

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

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

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

Nella certificazione notarile, di cui ai precedenti p.fi 5.2 e 5.4, sono indicate le seguenti **formalità**, pregiudizievoli a carico delle parti esegutate, che qui, in sintesi, si portano a conoscenza:

ISCRIZIONE N. 50389/12572 del 16/09/2009 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 34624/7226 in Notar Sinatra Carmelo del 15/09/2009.

A favore: BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo cod. fisc. 05716390827 (domicilio ipotecario eletto c/o l'Agenzia di Mascalucia (CT).

Contro: [REDACTED].

Debitore non datore di ipoteca:

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

[REDACTED]

[REDACTED]

- Mutuo di euro 150.000,00 durata 15 anni, ipoteca di euro 300.000,00 - gravante sull'immobile in oggetto.

ISCRIZIONE N. 31665/3841 del 08/08/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 265 del Tribunale di Catania del 14/01/2016.

A favore: BANCA SVILUPPO ECONOMICO S.P.A. con sede in Catania cod. fisc. 04501700878 (domicilio ipotecario eletto in V.le XX Settembre n. 45 Catania)

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 25.690,01, ipoteca di euro 40.000,00 - gravante fra gli altri sull'immobile in oggetto.

ISCRIZIONE N. 7191/980 del 01/03/2017 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 1329 del Tribunale Catania del 17/04/2015.

- A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA - CREDITO ETNEO con sede in Catania cod. fisc. 03724410877 (domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Fabio G. Cavallaro, Via Tripolitania n. 26 (CT))

Contro: [REDACTED]

- Sorte capitale di euro 21.133,49 ipoteca di euro 30.000,00 - gravante fra gli altri sull'immobile in oggetto.

La **Trascrizione** per pignoramento è stata già identificata al precedente p.fo 5.2.



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

*“provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in 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 Nicolosi (CT) 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 Nicolosi, ricade in zona centrale con codice di zona “B1”.

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

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

L'epoca di realizzazione dell'immobile è anteriore al 1 settembre 1967, in esecuzione e conformemente agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

Questo C.T.U. ha operato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicolosi, settore Urbanistica, per l'immobile sito in Nicolosi (CT) individuato in catasto al foglio 30, part. 1667, sub 5, cat. C/1, classe 2 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n ° 02, Pratica n ° 1858/UT del 02/02/2009.

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



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

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

Con riferimento ed a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo in merito ad abusi e concessione edilizia, non risultano allo scrivente C.T.U. altri dati da evidenziare.

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

*“verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40, 6 ° 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”;*

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

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

5.12) In merito alla lettera l del mandato e precisamente:

“In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Come già indicato al punto 5.9) per l’immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria.

5.13) In merito alla lettera m del mandato e precisamente:

*“verifichi l’esistenza di **formalità, vincoli e oneri**, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;*

Per quanto già detto, si specifica che per l’immobile in questione non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

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



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

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

A completamento di quanto riferito al punto 5.13) non esistono né formalità, né vincoli e oneri anche di natura condominiale.

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

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

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

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

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

Alla luce dello stato di fatto, il bene pignorato è soggetto a comuni spese idriche ed elettriche e nessun debito risulta negli ultimi due anni.

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

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

*“accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, 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)**”.*

Al sopraluogo presso l'immobile della Sig.ra ██████████, lo stesso risultava in uso alla stessa proprietaria.

5.18) In merito alla lettera r del mandato e precisamente:

“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), 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

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

di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;

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

ed a completamento viene sotto determinata la superficie commerciale:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

unico ambiente (negozio) mq 90,62 ca.

Totale S.U.A. mq 90,62 ca.

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

corte mq. 99,00 con incidenza al 10 % = **mq 9,90 ca.**

portico mq. 15,00 con incidenza al 35 % = **mq. 5,25 ca.**

Totale S.N.R. mq. 15,15 ca.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 90,62 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 15,15 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq 105,77 circa.**

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



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

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

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

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

La comparazione diretta si attiva tramite il metodo comparativo, declinato nei suoi relativi e diversi procedimenti che, a seconda della fattispecie sotto stima, possono essere monoparametrici, ma spesso sono pluriparametrici. Quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene,

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



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

Il processo estimativo comparativo richiede, quindi, come prima fase di svolgimento, lo sviluppo e la successiva conoscenza della consistenza della superficie commerciale dell'immobile sotto stima, tenuto conto che il bene predetto presenta superfici scontatamente residenziali S.U.A. (Sup. Utili Abitabili), ma possibilmente anche superfici che non presentano tale caratteristica (S.N.R. – Sup. Non Residenziali) che in quanto tali, vanno omogeneizzate (ridotte in misura percentuale, a seconda delle loro specifiche caratteristiche, come da normativa vigente – UNI 10750/2005) a titolo di “adeguamento” per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al metro quadrato.

Si opera, pertanto:

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



VALUTAZIONE IMMOBILE

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:

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

Rn = RI - (Q + 12) dove:

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

RI indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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

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

$RI= R* 12 + 0,0045*78/12$ 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

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

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

Per il predetto manufatto, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 1° semestre dell'anno 2020 e per i negozi cat. C/1, del Comune di Nicolosi indicano un canone mensile con un cancello di € 5,8 / 9,6, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 7,2 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 105,77 ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 7,2
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	105,77
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 761,54
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 9.138,52
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 9.361,27
SPESE	
Q=	€ 2.741,55
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 61,68
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 6.558,03
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 163.950,90

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

Tale valore di €. 163.950,90 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 2020, a seguito di mirate indagini per negozi cat. C/1, ubicati nel Comune di Nicolosi, si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 900,00 a € 1.500,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente

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

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 che il settore immobiliare, al presente, rimane in una fase di stallo, da imputare alla crisi “del mattone”. Moltiplicando detto prezzo di € **1.500,00** per la superficie di mq. **105,77** ca. dell’immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 158.655,00 come confermato da prospetto:

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	105,770
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 1.500,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 158.655,00

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 € 163.950,90 + 158.655,00 : 2 = € 161.302,95

In cifra tonda

€ 161.300,00

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

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

Tenuto conto dell’attuale crisi del mercato immobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente il suddetto valore del 15 % e quindi il totale è pari ad **€ 137.105,00**. In cifra tonda

€ 137.100,00

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

5.21) In merito alla lettera u del mandato e precisamente:

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

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U. dopo avere attentamente visionato l’immobile, in tutto il suo contesto, ha escluso qualsiasi ipotesi di procedere alla vendita dello stesso in lotti separati.

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

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

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita ampia documentazione fotografica sia interna che esterna dei luoghi di causa ed è stata acquisita la planimetria catastale del fabbricato.

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



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

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

L'immobile esecutato di che trattasi, di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], come già anticipato al precedente p.fo 5.21, non è divisibile in ogni caso per la sua consistenza e caratteristiche sue proprie.

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

*“nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti 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

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

degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente".

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

7) CONCLUSIONI

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

Cespite negozio di cui al Foglio 30, particella 1667, sub 5, categoria C/1, Classe 2, consistenza 83 mq., sup. cat. 103 mq., rendita €. 1.581,75, sito in Nicolosi (CT), Via Gorizia n. 11/A, piano T.

Valore totale € 161.300,00

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente il suddetto valore del 15 % e quindi il totale è pari ad **€ 137.105,00**. In cifra tonda

€ 137.100,00

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

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

Catania 30 Aprile 2021

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

