

C.T.U Esecuzione immobiliare, Procedura esecutiva: n ° 484/013

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare

Procedura esecutiva: R.G.E. 484/013

Giudice delle Esecuzioni : Dott.ssa Maria Fascetto

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

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



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 20/04/015 il G. E. Dott.ssa Maria Angela Chisari ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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



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

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



l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

- 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*

Dott. Ing. M. Rita Torrisi 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;
- m. determini il valore di immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 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;
- o. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di

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



vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate al favore della procedura;

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

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

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

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



2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni, invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti eseguite/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del c.p.c.

3) Atto di Pignoramento immobiliare

[REDACTED] (c.f. e p. iva [REDACTED] in persona del legale rappresentante signor [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in Catania Via Francesco Crispi n. 247 presso e nello studio dell'Avv. Giuseppe Giaconia (c.f. GCNGPP58CI0B428Q) il quale la rappresenta e difende sia congiuntamente che disgiuntamente con l'Avv. Alessandro Brogi (c.f. BRGLSN70A30D612K) del Foro di Firenze giusta procura a margine del presente atto e dichiara, ai sensi di legge, di volere ricevere le comunicazioni di Cancelleria al numero di fax 095/506403 o all'indirizzo di PEC giuseppe.giaconia@pec.ordineavvocaticatania.it

PREMESSO

che in data 27.11.2012 veniva notificato, a mezzo del servizio postale, regolare atto di precetto alla sig.ra [REDACTED] con il quale si intimava il pagamento della somma di € 18.988,82 oltre interessi al tasso legale dal dovuto al saldo sul capitale ed ogni altra successiva occorrenza sino al saldo stesso, in forza di n. 5 assegni bancari allegati all'atto di precetto in fotocopia ed in relazione ai quali il competente Ufficiale Giudiziario aveva precedentemente rilasciato la dichiarazione di conformità agli originali ai sensi dell'art. 480, secondo comma, c.p.c..

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

VISTO

che tale intimazione è rimasta senza effetto, ai sensi dell'art. 555 c.p.c., unica alla sig.ra [REDACTED] di avere fatto istanza, contestualmente al presente atto, agli Ufficiali Giudiziari dell'Ufficio Esecuzioni presso la Corte di Appello di Catania perhé procedano al

PIGNORAMENTO

del seguente bene immobile di cui la sig.ra [REDACTED] è proprietaria:

- immobile ad uso civile abitazione sito in nel Comune di Aci Catena (CT) Via dei Ciclopi n.6 n.8, piano S1-T-1, NCEU: F.12, Part.392, Categ. A/7, Classe 3, Consistenza 14 vani, Rendita Euro 1.482,23.

Firenze-Catania, li 21.01.2013

Avv. Alessandro Brogi

Avv. Giuseppe Giaconia

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Esecuzioni presso la Corte di Appello di Catania, presa visione dei titoli esecutivi sopradescritti, notificati a mezzo del servizio postale, in data 27.11.2012, e del relativo precetto, unitamente notificato in pari data alla sig.ra [REDACTED] a seguito della sopradescritta richiesta di [REDACTED] rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giuseppe Giaconia ed Alessandro Brogi ho sottoposto a

PIGNORAMENTO

il sopradescritto bene immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] residente in Aci Catena (CT) Via dei Ciclopi n. 8

HO INGIUNTO

Alla sig.ra [REDACTED] di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito il sopraindicato bene pignorato e sopradescritto, che viene assoggettato ad espropriazione forzata.

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



Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 492 c.p.c., si invita la [redacted] residente in Aci Catena (CT) Via dei Ciclopi n. 8 ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del Circondario del Tribunale di Catania avvertendo sin d'ora che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notificazioni e comunicazioni dirette alla [redacted] residente in [redacted] Via [redacted] saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice.

Ai sensi dell'art. 495 c.p.c. si avverte inoltre il debitore che lo stesso, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione ai sensi degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari all'importo delle spese e del credito vantato dalla [redacted] e dai creditori intervenuti, comprensivo di capitale, interessi e spese, oltre che dalle spese di esecuzione, sempreché, a pena di inammissibilità, venga dal debitore depositata in Cancelleria relativa istanza unitamente ad una somma, non inferiore ad 1/5 dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti degli eventuali creditori intervenuti.

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



4) Verbali di sopralluogo del 29/05/2015 e del 03/06/2015

1° verbale del 29/05/2015

“Oggi alla data del giorno 29 (ventinove) del mese di Maggio dell’anno 015 questo C.T.U. alle ore 10,30 a seguito di convocazione effettuata il 19/05/015 si è recato c/o i luoghi per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti i Sigg.ri per parte attrice nessuno è presente per parte esecutata è presente personalmente la Sig.ra [REDACTED] la quale ha consentito al sottoscritto poter liberamente effettuare l’accesso c/o l’immobile oggetto di stima.

Questo C.T.U. ha preso visione dei luoghi, eseguite fotografie, rilevate misure e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto l’acconto per come disposto dal Sig. Giudice nella misura di € 500,00 oltre Iva e Cassa alla data del 06/05/015 da parte procedente a mezzo bonifico.

Essendo l’immobile abbastanza ampio e complesso il C.T.U. deve proseguire le operazioni peritali con altro sopralluogo, e fissa sin d’ora nuovo sopralluogo alla data del 04/06/015 ore 10,30 c/o i luoghi.

Si chiude il presente verbale alle ore 13,10 c/o i luoghi oggetto di stima”.

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



2° verbale del 03/06/2015

“Oggi alla data del giorno 3 (tre) del mese di Giugno dell’anno 015 questo C.T.U. per come disposto al verbale precedente alle ore 10,30 si è recato c/o i luoghi oggetto di stima per proseguire le operazioni peritali.

Sono presenti i Sigg.ri per parte procedente nessuno per parte esecutata la Sig.ra [redacted] personalmente la quale ha consentito libero accesso al sottoscritto la quale ha eseguiti rilievi metrici e tecnici, eseguite ulteriori fotografie e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Si chiude il presente alle ore 13,00 c/o i luoghi”.

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



5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE DENOMINATO CESPITE A)

A Ovest con stessa ditta, a Nord e ad Est con Via Vampolieri, a Sud con ditta

Il bene pignorato, è ubicato nel Comune di Aci Catena (CT) e distinto al N.C.E.U. come di seguito, in ordine alla proprietà per 1/1 della Sig.ra

1) In Via dei Ciclopi n ° 8 piano S1-T-1°.

Foglio 12, particella 392, categoria A/7, Classe 3, consistenza 14 vani, rendita cat. € 1.482,23.

Come già si è avuto modo di anticipare, in sede di visita peritale, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile indicato a margine risulta essere un villino costituito da 3 livelli fuori terra ed uno sottostante.

Al predetto fabbricato si accede dal n ° civico 8, assicurato da un portone metallico da cui ci si immette in uno spazio esterno inteso giardino, parte mattonellata e scivola conducente all'intero immobile.

L'intero cespite, come già sopra accennato, consta di un ampio spazio esterno confinante con i quattro prospetti dello stesso immobile nel suo complesso; i 3 livelli fuori terra di cui sopra si classificano in:

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

- Piano S (piano sottostante);
- Piano T (piano terra);
- Piano 1 ° (piano primo);
- Piano mansarda.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NEL SUO COMPLESSO

PIANO TERRA

Al piano terra insistono più ingressi conducenti ai diversi ambienti e precisamente: a mezzo di 3 scalini si accede in un ingresso di mq. 20,36 ca., in cui a sinistra con spalle alla porta d'ingresso insiste una vetrata a giorno che rende l'ambiente molto luminoso, sullo stesso ingresso, appena descritto, insistono 2 rampe di scale conducenti ai piani superiori (primo e mansarda) ed al piano inferiore (sottostante), superato l'ingresso ed immediatamente limitrofo troviamo un ampio salone, unico ambiente, di mq. 47,53 ca., su cui anche qui insistono ampie vetrate a giorno in modo da rendere l'ambiente altrettanto luminoso, come il precedente.

Accanto alle rampe di scale, sopra descritte, sul lato sinistro con spalle all'ingresso, abbiamo un corridoio di mq. 3,72 ca., che conduce direttamente ad una zona cucina living di mq. 43,94 ca., su cui si affaccia una veranda chiusa di mq. 12,54 ca.; all'inizio del suddetto piccolo corridoio, troviamo un bagnetto di mq. 4,74 ca..

Il sottoscritto aggiunge altres' che, dall'ambiente lato cucina insistono 2 rampe di scale conducenti solo al piano primo e mansarda, e non al piano sottostante.

Sommate le superfici al piano terra abbiamo un totale di **mq. 132,83 ca.**

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



PIANO PRIMO

Come già prima riferito, al piano 1° si accede a mezzo di 2 rampe di scale ubicate sia sul lato ingresso, che sul lato cucina. La descrizione dal sottoscritto, viene eseguita considerato l'accesso dalle scale ubicate dal lato ingresso, e precisamente: superata la rampa di scale, si arriva subito ad un corridoio di mq. 7,35 ca.; sul lato sinistro del corridoio troviamo un piccolo locale bagno di mq. 5,24 ca., sempre sul lato sinistro troviamo una stanza di mq. 13,40 ca., l'unica stanza invece ubicata dal lato destro del corridoio, è uno studiolo di mq. 11,04 ca., a seguire ed a mezzo di altro piccolo corridoio di mq. 7,62 ca., si accede sul lato sinistro ad uno sgabuzzino di mq. 2,30 ca. ed al lato destro su un'ampia stanza letto, unitamente ad uno spazio antibagno e ad un locale bagno per un totale di mq. 33,10 ca.; a mezzo di altro corridoio di mq. 7,60 ca. ed ubicato sul lato sinistro del precedente corridoio già descritto, si arriva ad una stanza letto di mq. 15,00 ca. con un bagno in camera di mq. 4,54 ca.

Sommate le superfici al piano 1° abbiamo un totale di mq. 107,20 ca.

PIANO MANSARDA

Dalle scale ubicate all'ingresso salone, come già sopra ripetutamente riferito, si accede anche al piano mansarda. Ci si imbatte subito in un piccolo spazio d'ingresso di mq. 1,88 ca., a seguire ci si ritrova in un unico ambiente di mq. 13,97 ca.

Sommate le superfici al piano mansarda abbiamo un totale di mq. 15,85 ca.

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



PIANO SOTTOSTANTE

Solo dalle scale ubicate all'ingresso salone, si ha la possibilità di essere condotto al piano S.

Proprio nelle suddette scale conducenti al piano S, esiste una vetrata su cui ci si affaccia nel giardino; giunti al piano sottostante, ci si ritrova immediatamente in una zona living di mq. 39,57 ca., a seguire e direttamente, troviamo un altro unico ambiente di mq. 54,20 ca., ed ancora un altro spazio di mq. 24,00 ca., che di affaccia in uno sgabuzzino di mq. 4,65 ca. ed in un locale bagno di mq. 4,45 ca. da un lato, mentre dall'altro su una lavanderia di mq. 3,23 ca.

Sommate le superfici al piano sottostante abbiamo un totale di mq. 130,00 ca..

Il cespite nel suo complesso ed in ogni piano presenta rivestimenti pavimentali di piastrelle con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrelate del bagno che risulta scontatamente assistito dai tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono degli infissi vetrati mentre gli oscuranti sono di tipo avvolgibile.

Le porte interne, con pannelli tamburati, si presentano di colore che si accosta alla noce mansonia. Per gli impianti delle utenze non è stata riscontrata la presenza di certificati energetici attestanti il loro adeguamento alla vigente normativa.

LA SUPERFICIE INTERNA TOTALE CONSIDERATA E' PARI A MQ. 385,88 CA.

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



SPAZIO ESTERNO

Per quanto riguarda tutto lo spazio esterno, giardino, parte mattonellata, scivola e quant'altro, tale spazio, si può classificare nel seguente modo sotto riportato:

SPAZIO ESTERNO AL PIANO S

mq. 23,37 ca. che omogeneizzato al 25%, risulta mq. 5,84 ca.

SPAZIO ESTERNO AL PIANO TERRA

- Giardino mq. 541,70 ca. che omogeneizzato al 25% risulta mq. 135,42 ca.
- Parte mattonellata mq. 128,43 ca. che omogeneizzato al 25% risulta mq. 32,10 ca.
- Scivola mq. 87,29 ca. che omogeneizzato al 25% risulta mq. 21,82 ca.

Sommate le superfici esterne al piano terra abbiamo un totale di mq. 189,34 ca..

SPAZIO ESTERNO AL PIANO 1°

mq. 76,65 ca. che omogeneizzato al 25% risulta mq. 19,16 ca.

SPAZIO ESTERNO AL PIANO MANSARDA

mq 29,63 ca. che omogeneizzato al 25% risulta mq. 7,40 ca.

**LO SPAZIO ESTERNO TOTALE CONSIDERATO E
OMOGENEIZZATO AL 25% DEI 4 LIVELLI E' PARI A MQ.
221,74 CA.**

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

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 in trattazione.

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 5.1 è stata specificata la quota di proprietà di 1/1 del bene pignorato della Sig.ra [REDACTED]

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 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”;

Per quanto attiene alle provenienze nel certificato ipocatastale del 06/06/013 a firma del dott. [REDACTED] notaio in Borgo San Lorenzo, agli atti, relativamente all'acquisto dell'immobile esecutato, si legge:

Cronistoria ventennale

- i beni sopra indicati risultano essere pervenuti alla signora [REDACTED] sopra generalizzata, da [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita rogato Notaio Vigneri di Catania in data 19 maggio 2000 Rep. 68979/21312, trascritto a Catania il 30 maggio 2000 / n. 13733 Reg. part.;

- a [REDACTED], sopra generalizzato, da [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] con atto di compravendita rogato Notaio Fazio Carmelo di Catania in data 17 aprile 1989, trascritto a Catania il 24 maggio 1989 al n. 14201 Reg. part.;

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.

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



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 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:

Nel ventennio in esame gli immobili di cui sopra hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, risultanti presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania:

- che a tutto il giorno 5 giugno 2013 risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi di qualsiasi natura e non risultano pervenuti per donazione, ad eccezione di:
- ipoteca per complessivi Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) iscritta a Catania il 20 gennaio 2011 al n. 353 Reg. part., a favore della Unicredit S.p.a.;
- pignoramento trascritto a Catania il 21 maggio 2013 al n. 22401 Reg. part., a favore della "██████████", con sede in ██████████ c.f.: ██████████

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

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 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 dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”

A seguito di specifica richiesta avanzata al Comune di Aci Catena per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il sottoscritto ha accertato che l'immobile sito in Aci Catena, in Catasto al foglio 12, part. 392, nel Piano Regolatore Generale risulta essere in Zona C4 (edilizia residenziale stagionale) e l'edificabilità è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazione.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi 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”;

Il sottoscritto C.T.U. da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Aci Catena, ha accertato che l'immobile è stato costruito con concessione edilizia Prot. N. 8470 del 18/03/1986 Pratica N. 119/83 rilasciate conformemente al progetto approvato dal Comune di Aci Catena ed i lavori sono stati ultimati in data 20/02/1993.

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

“verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° 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

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



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, il Comune di Aci Catena ha notiziato questo C.T.U. sul fatto che non esiste alcuna richiesta di condono in sanatoria e che quindi nessun onere da pagare risulta in essere.

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

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

In sede di sopralluogo peritale l'immobile visionato, risulta essere occupato dalla proprietaria.

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

“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si

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



trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Nel precedente paragrafo 5.1, relativo al quesito a) del presente incarico, è stato descritto adeguatamente, anche dal punto di vista del N.C.E.U., il bene oggetto della procedura esecutiva in argomento.

A completamento del prefato dclto, si specifica che il manufatto in questione, sito in Aci Catena resta ubicato in zona C4, (edilizia residenziale stagionale), individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, che presentano caratteristiche di un certo pregio ambientale e adeguatamente dotati di significative opere di urbanizzazione.

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

“ determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria”;

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

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

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 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

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



vigente (UNI 10750/2005, che attiene alla superficie commerciale) a titolo di "adeguamento" per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al metro quadrato. Si opera, pertanto, per l'appartamento di che trattasi, la distinzione:

Superfici con destinazione S.U.A. Piano Terra

| | | |
|-----------------------------|------------------|--------------------------|
| Ingresso | mq | 20,36 ca. |
| Salone | mq | 47,53 ca. |
| Corridoio | mq | 3,72 ca. |
| Cucina - -zona living - | mq | 43,94 ca. |
| WC | mq | 4,74 ca. |
| Veranda chiusa | mq | 12,54 ca. |
| <u>Totale S.U.A.</u> | <u>mq</u> | <u>132,83 ca.</u> |

Superfici con destinazione S.U.A. Piano 1 °

| | | |
|-----------------------------|------------------|--------------------------|
| Corridoio | mq | 7,35 ca. |
| WC | mq | 5,24 ca. |
| Stanza | mq | 13,40 ca. |
| Studiolo | mq | 11,04 ca. |
| Corridoio 1 | mq | 7,62 ca. |
| Sgabuzzino | mq | 2,30 ca. |
| Letto | mq | 33,10 ca. |
| Corridoio 2 | mq | 7,60 ca. |
| Letto | mq | 15,00 ca. |
| WC | mq | 4,54 ca. |
| <u>Totale S.U.A.</u> | <u>mq</u> | <u>107,20 ca.</u> |

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



Superfici con destinazione S.U.A. Piano Mansarda

| | | |
|-----------------------------|------------------|-------------------------|
| Ingresso | mq | 1,88 ca. |
| Unico Ambiente | mq | 13,97 ca. |
| <u>Totale S.U.A.</u> | <u>mq</u> | <u>15,85 ca.</u> |

Superfici con destinazione S.U.A. Piano S

| | | |
|---|------------------|--------------------------|
| Zona living | mq | 39,57 ca. |
| Unico Ambiente | mq | 54,20 ca. |
| Altro spazio ambiente | mq | 24,00 ca. |
| Sgabuzzino | mq | 4,65 ca. |
| WC | mq | 4,45 ca. |
| Lavanderia | mq | 3,23 ca. |
| <u>Totale S.U.A.</u> | <u>mq</u> | <u>130,00 ca.</u> |
| <u>Totale S.U.A.</u> dei 4 livelli considerati | <u>mq</u> | <u>385,88 ca</u> |

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

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

PIANO S

mq. 23,37 ca. che omogeneizzato al 25%, risulta **mq. 5,84 ca.**

PIANO TERRA

- Giardino mq. 541,70 ca. che omogeneizzato al 25% risulta mq. 135,42 ca.
- Parte mattonellata mq. 128,43 ca. che omogeneizzato al 25% risulta mq. 32,10 ca.
- Scivola mq. 87,29 ca. che omogeneizzato al 25% risulta mq. 21,82 ca.

Sommate le superfici esterne al piano terra abbiamo un totale di **mq. 189,34 ca..**

PIANO 1°

mq. 76,65 ca. che omogeneizzato al 25% risulta **mq. 19,16 ca.**

PIANO MANSARDA

mq. 29,63 ca. che omogeneizzato al 25% risulta **mq. 7,40 ca.**

Totale S.N.R. mq. **887,07 ca.** che omogeneizzato al 25% risulta mq. 221,84 ca.

Le tabelle di adeguamento (UNI 10750/05) prevedono che per balconi e terrazze, e giardini e spazi esterni, si perviene al tasso del 25%.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq. 385,88 ca. con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq. 221,84 ca., si perviene alla superficie commerciale dell'intero cespite stimando un valore pari a **mq. 607,72 ca.**

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

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



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 panice 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

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



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 dell’intero cespite

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

Tanto i valori unitari quanto il saggio di capitalizzazione, che incidono sul processo estimativo, scaturiscono da una indagine effettuata sia sul canone di affitto, quanto sulle specifiche di immobili aventi caratteristiche estrinseche come intrinseche paragonabili a quelle dell’immobile in corso di trattazione. Passano ad attento vaglio anche le specifiche caratteristiche, sia positive come negative, dell’immobile considerato in comparazione. Con tale sistema, (definito anche di comparazione

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



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 sfitto, che si possono quantificare nella generalità dei casi nella misura complessiva del 30% del canone annuo di affitto.

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

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

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

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

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

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



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 2° semestre dell'anno 2016 e per le abitazioni civili, del Comune di Acì Catena indicano un canone mensile con un cancello di € 3,8/5,4, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 6,6 al mq, viste le ottime condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 607,72 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:

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

| | |
|---|---------------|
| CANONE D'AFFITTO MENSILE | |
| C= (al mq) | €. 6,6 |
| SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA | |
| S = mq | 607,72 |
| RATA MENSILE D'AFFITTO | |
| R= | €. 4.010,95 |
| CANONE ANNUO | |
| Ca= | € 48.131,42 |
| REDDITO ANNUO LORDO TOTALE | |
| Rl= | € 49.304,62 |
| SPESE | |
| Q= | € 14.439,42 |
| INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE | |
| I2= | €. 324,88 |
| REDDITO NETTO ANNUO | |
| Rn= | € 34.540,31 |
| SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE | |
| s= | 0,040 |
| VALORE DELL'IMMOBILE | |
| V= | €. 863.507,82 |

Tale valore di € 863.507,82 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 *critério* 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, a sua volta, a certe caratteristiche che attengono

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



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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2016, a seguito di mirate indagini per immobili non aventi caratteristiche abitative, ubicati nel Comune di Acì Catena, si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 1.100 a € 1.600 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 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 per la superficie di mq 607,72 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 911,580,00 come confermato da prospetto:

| | |
|--|------------|
| SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA | |
| mq | 607,720 |
| VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA) | |
| v=(€/mq) | € 1.500,00 |
| VALORE DELL'IMMOBILE | |
| V= | 911,580,00 |

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



Mediando adesso i due valori ottenuti con l'ausilio dei due metodi, si ottiene il valore da proporre come congruo per l'intero immobile.

Si calcola € 863.507,82 + 911,580,00/ 2 = € 887.543,91

In cifra tonda € 887.544,00

5,14 in merito alla lettera n del mandato e precisamente

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

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U. dopo avere attentamente visionato lo stabile di Via dei Ciclopi n ° 8, articolato su Piano SI-T-1°e mansarda, in tutto il suo contesto, ha escluso qualsiasi ipotesi di procedere alla vendita dello stesso in lotti separati.

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

“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 I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;

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

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

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

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

Come già specificato al precedente punto 5,14 il bene non si ritiene divisibile in considerazione del proprio status riscontrato.

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

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

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

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

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



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

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

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

6) 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 dell'appartamento, 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 di cui al Foglio 12, particella 392, categoria A/7, Classe 7, consistenza 14 vani sito in Aci Catena (CT) Via dei Ciclopi n ° 8 piano S1-T-1° e mansarda

Valore € 887.544,00

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. G. E. Dott.ssa Maria Fascetto, 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 20 Marzo 2017

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

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

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 38

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

