

C.T.U. Esecuzione immobiliare - Procedura esecutiva: n° 424/2017

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: [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 424/2017

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

Firmato Da: TORRISI MARIA RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3431d0d19bc4151777ca037f508f5166



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 28/02/2020 il G.E., Dott.ssa M. A. Chisari nominava il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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



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

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



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

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

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



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

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

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

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

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



- o. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate al favore della procedura;*
- q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanto sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo congruaggio 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 Torrì Viale. V. Veneto n° 7 Catania



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

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (08/05/2020), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti esegutate/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3) Atto di Pignoramento immobiliare

di [REDACTED] (già [REDACTED], denominazione sociale modificata con verbale d'assemblea per atto pubblico in Notar D.Damascelli da Bologna 28.06.2011, n. 8724rep., 5812 racc. e pubblicata nel Registro delle Imprese di Bologna), cap. soc. Euro 897.384.181 i.v., sede legale in Bologna, [REDACTED], numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bologna nonché c.f. e P. Iva [REDACTED] iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del [REDACTED], iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di [REDACTED], aderente al Fondo interbancario di Tutela dei Depositi, aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, Cod. ABI 3127,8, in persona del Dott. [REDACTED], in qualità di

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



Responsabile della Funzione Gestione e Recupero Special Credit, con poteri di firma e rappresentanza della società [REDACTED] in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione di [REDACTED], del 15 Dicembre 2015, rappresentato e difeso per mandato redatto su foglio separato congiunto all'atto di precetto di cui *infra*, dall' Avv. [REDACTED], il quale dichiara di voler ricevere comunicazioni e notifiche esclusivamente all'indirizzo email pec [REDACTED]

Premesso che

Con atto pubblico in Notar Alberto Spina da Catania (CT) del 23 Febbraio 2011, rep. 10511, racc. 6977, registrato a Catania (CT) il 24 febbraio 2011 al n. 4361, spedito in forma esecutiva in data 7 marzo 2011, il sig. [REDACTED], nato a Mascalucia (CT) [REDACTED], c. f. [REDACTED], la sig.ra [REDACTED], nata a Catania (CT) il [REDACTED], c. f. [REDACTED] – i quali dichiaravano di essere coniugi in regime di separazione dei beni – e la sig.ra [REDACTED], nata a Catania (CT) il [REDACTED], c. f. [REDACTED], stipulavano con [REDACTED] (all'epoca denominata [REDACTED]) un contratto di mutuo fondiario *ex* Art. 38 e seguenti D. Lgs 385/93, dell'importo di € 391.000,00, garantito, fino all'importo di € 782.000,00, da ipoteca volontaria concessa sui beni immobili *infra* descritti. L'ipoteca è stata iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Catania il 24 febbraio 2011, ai nn. 10253 R.G., 1406 R. P.. La parte finanziata si obbligava a rimborsare il mutuo in anni 20, mediante il pagamento di n. 240 rate mensili posticipate di ammortamento, comprensive di capitali ed interessi, ma è incorsa in inadempimento omettendo il pagamento di tutte le rate scadute a decorrere dal 31 gennaio 2014 (rata n. 35) e fino al 30 novembre 2016 (rata n. 69).

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



L'istituto istante, con lettera raccomandata a. r. del 29 settembre 2016, comunicava ai debitori la decadenza del beneficio del termine e, in assenza di pagamenti, in data 9/10 febbraio 2017 notificava ai debitori atto di precetto, intimando il pagamento della complessiva somma di € 380.870,47, oltre interessi di mora al tasso dell'EURIBOR 3M 365M (CTB: 070) + 1,60% di spread + 3 punti di spread di mora, e comunque entro soglia usura, dal 14 dicembre 2016 effettivo saldo, spese di notifica del precetto e successive occorrenze. Essendo infruttuosamente decorso per i debitori il termine di cui all'art. 482 c. p. c., l'Istituto istante intende procedere ad espropriazione forzata dei beni sui quali è stata iscritta ipoteca. Tutto ciò premesso e ritenuto, [REDACTED], come sopra rappresentata e difesa,

DICHIARA

di voler sottoporre, come in effetti sottopone

A PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

i seguenti beni immobili :

A) Immobili di proprietà del sig. [REDACTED], in ragione della quota di 1/1, siti nel comune di Mascalucia (CT):

- appartamento di civile abitazione (Cat. A/2), avente accesso al civico n. 3 di via Regione Siciliana, posto al secondo piano della scala "A" e composto da 5 vani ed accessori. Confinante a nord, est, e ovest con spazi condominiali, a sud con scala condominiale e appartamento di proprietà aventi causa della società "[REDACTED]". Il suddetto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia al **foglio 13, mappale 698, sub 13**, via Etna Pedara, 3, piano 2, Cat. A/2, classe 7, vani 6,5.

- vano garage posto al piano cantinato della stessa palazzina, avente accesso dal n. 5 di detta via Regione Siciliana, della superficie catastale di metri quadrati 22

(ventidue). Confinante a nord e a sud con gli altri garage di proprietà aventi causa della società "██████████", ad est con proprietà ██████████, ad ovest con corsia condominiale. Il suddetto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia, **foglio 13, mappale 698, sub 17**, via Etna Pedara n. 5, piano S1, Cat. C/6, classe 7, metri quadrati 22.

B) Immobili di proprietà della sig.ra ██████████, in ragione della quota di 1/1, siti nel comune di Nicolosi (CT):

- appartamento in villino (Cat. A/7), sito in via Vitaliano Brancati, 9, dislocato sui piani terra e primo collegati mediante scala interna, composto complessivamente da 10,5 vani catastali, con vano garage posto al piano interrato, della superficie di mq. 97 e con annesso circostante terreno di pertinenza esclusivo. Confinante nell'insieme: con via Vitaliano Brancati, con proprietà ██████████, con proprietà eredi ██████████. Il suddetto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nicolosi al **foglio 27, mappale 196, sub.4**, via Vitaliano Brancati n. 9, piano T/1, categoria A/7, classe 4, vani 10,5 l'appartamento ed al **foglio 27, mappale 196, sub.3**, via Vitaliano Brancati n. 9, piano 1SS, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 97, il garage.

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



4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopralluogo del 25/05/2020

“Oggi alla data del 25 Maggio 2020 alle ore 10,45 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo Pec del 11/05/2020 ai procuratori costituiti si è recato c/o l’immobile in Mascalucia Via Regione Siciliana n ° 3 per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente la Sig.ra [REDACTED] unitamente all’Avv. [REDACTED] oggi presente.

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

Successivamente questo scrivente ha visionato il garage oggetto della stessa procedura posto a piano scantinato del condominio di Via Regione Siciliana n ° 3, scattate fotografie, rilevate ulteriori misurazioni e presi ulteriori appunti.

Il sottoscritto in data odierna ha ricevuto il pagamento della fattura emessa nei confronti del creditore procedente ed intestata alla procedura esecutiva in epigrafe per un importo di € 534,40 comprensiva di oneri fiscali.

Si chiude il presente verbale alle ore 11,40 c/o l’immobile oggetto di procedura sito in Mascalucia Via Regione Siciliana n ° 3”.

Dott. Ing. M. Rita Torrìsi Viale. V. Veneto n 7 Catania



4.2) Verbale di sopralluogo del 27/05/2020

“Oggi alla data del 27 Maggio 2020 alle ore 10,30 questo C.T.U. dopo giusto avviso alle parti a mezzo Pec e Raccomandata A/R si è recato presso l’immobile sito in Nicolosi Via Vitaliano Brancati n ° 9 per proseguire le operazioni peritali.

Sono presenti, per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente il Sig. [REDACTED] n. q. di marito della parte esecutata Sig.ra [REDACTED] il quale ha concesso libero accesso agli immobili da stimare (villino + garage).

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

Si chiude il presente verbale alle ore 11,45 dopo aver visionato il piano terra e il garage, per quanto riguarda periziare il piano primo ed il giardino a contorno dell’immobile il sottoscritto effettuerà altro sopralluogo, trattandosi di ampi spazi e misurazioni di entità non indifferenti, che fissa sin d’ora alla data del 01/06/2020 con ritrovo alle ore 10,30 sugli stessi luoghi”.

4.3) Verbale di sopralluogo del 01/06/2020

“Oggi alla data del 01 Giugno 2020 alle ore 10,30 questo C.T.U. si è recato presso l’immobile sito in Nicolosi per proseguire le operazioni peritali. Sono presenti per parte procedente nessuno è comparso anche dopo pec inviata in data 27/05/2020, per parte esecutata è presente il Sig. [REDACTED] n. q. di marito di parte esecutata. Il sottoscritto giunto sui luoghi ha preso visione sia del piano primo dell’immobile che della zona giardino a contorno dello stesso, scattate fotografie, rilevate misurazioni, redatto schizzo planimetrico e presi appunti su fogli separati. Si chiude il presente verbale alle ore 11,40 presso l’immobile 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”;

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

CESPITE A) appartamento in Mascalucia (CT) così come distinto al N.C.E.U.

e precisamente:

Foglio 13, particella 698, sub 13, categoria A/2, Classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita € 621,04 sito in Mascalucia, Via Regione Siciliana n° 3, piano 2°.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE A)

L’immobile oggetto di stima è confinante a nord, est, e ovest con spazi condominiali, a sud con scala condominiale ed altro appartamento.

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

L’appartamento pignorato, è ubicato in Mascalucia Via Regione Siciliana al piano secondo in un contesto di una palazzina a tre elevazioni fuori terra, di cui al piano terra corrispondono delle botteghe ed al piano primo e secondo degli appartamenti.

L'appartamento pignorato è raggiungibile a mezzo di un portone condominiale contraddistinto dal numero civico 3 ed a corredo di rampe di scale con assenza di ascensore. Lo stabile si presenta in buone condizioni, e giunti al piano secondo si raggiunge l'appartamento oggetto di causa.

Superata la porta d'ingresso che risulta essere del tipo corazzato, si accede direttamente in un ambiente salone live di ampie dimensioni con presenza di numero due balconi. Sullo stesso ambiente di cui sopra trovansi una stanza soggiorno balconata, superato il vano ingresso salone live trovansi un corridoio conducente nei restanti ambienti e precisamente: considerato il senso orario con spalle all'ingresso trovansi come prima stanza a sinistra l'ambiente cucina con presenza di balcone che conduce ad una zona verandata; a seguire trovansi un altro piccolo corridoio conducente al locale lavanderia con piccolo bagno anch'esso balconato, successivamente sempre in senso orario e con spalle all'ingresso trovansi una stanza-letto balconata, a seguire un ambiente bagno finestrato e sul lato destro trovansi altra stanza-letto adibita a bambini balconata. Sulla seconda zona di corridoio, trovansi un piccolo ambiente adibito ad armadio a muro.

L'appartamento presenta rivestimenti pavimentali di piastrelle con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrelate del bagno che risultano scontatamente assistiti dai tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono degli infissi vetrati mentre gli oscuranti sono di tipo avvolgibile.

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

L'immobile è corredato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico e

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



tutti del tipo "sottotraccia". L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo.

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

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

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

Foglio 13, particella 698, sub 17, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq. 22, rendita € 109,08 sito in Mascalucia, Via Regione Siciliana n ° 5, piano S1.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE B)

L'immobile oggetto di stima è confinante a nord e a sud con gli altri garages di proprietà aventi causa della società "██████████", ad est con proprietà ██████████, ad ovest con corsia condominiale.

Il sottoscritto, dopo avere preso visione dell'appartamento sopra descritto, si è trasferito presso la zona condominiale ove insistono i garages per effettuare la identificazione a vista dell'immobile oggetto di stima.

Al suddetto si accede a mezzo di un cancello in ferro con apertura manuale ad un'anta contraddistinto dal numero civico 5 della stessa Via Regione Siciliana. Superato il cancello di cui sopra trovansi una scivola conducente al piano sottostrada ove sono ubicati tutti i garages con inserito spazio di manovra. Nello specifico, il garage di cui è causa corrisponde precisamente al primo ubicato sul lato destro con apertura a mezzo di una saracinesca metallica basculante; le condizioni del garage versano in un mediocre stato di conservazione, in quanto le pareti presentano elementi di infiltrazioni d'acqua e anche il pavimento presenta ampie

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



macchie sparse con evidenti elementi di umidità. All'interno è stata riscontrata presenza di impianto elettrico a neon.

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

CESPITE C) abitazione villino in Nicolosi (CT) così come distinto al N.C.E.U. e

precisamente:

Foglio 27, particella 200, sub 4, categoria A/7, Classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.030,33 sito in Nicolosi, Via Vitaliano Brancati n° 9, piano T-1°.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE C)

L'immobile oggetto di stima è confinante nel suo insieme con Via Vitaliano Brancati, con proprietà [REDACTED], con proprietà eredi [REDACTED].

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.

Alla villetta oggetto di stima, si accede a mezzo di un cancelletto in ferro contraddistinto dal civico 9 e da un cancello automatico in ferro contraddistinto dal civico 9/A limitrofo e comunicante a tutto lo spazio esterno a corredo della suddetta villa. Superato il cancelletto in ferro di cui sopra, trovansi ampio spazio esterno terrazzato, adibito a giardino ecc. Superato questo ampio giardino e quattro gradini anticipati da una passerella pedonale pavimentata, si giunge alla porta d'ingresso del piano terra della villetta con limitrofo ed a corredo tutto lo spazio esterno pavimentato e terrazzato. Superato il portoncino d'ingresso in ferro a grate e di colore verde allo spazio interno della villetta, si giunge ad uno spazio d'ingresso ove dal lato sinistro con spalle al portoncino troviamo il salone balconato, mentre sul

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



lato destro sempre con le spalle al portoncino troviamo la cucina con presenza di balcone e finestra. A seguire trovansi uno spazio di corridoio sul quale vengono divisi tutti i vani restanti e precisamente in senso orario e con spalle al portoncino d'ingresso troviamo un vano letto balconato, successivamente il locale bagno finestrato ed a seguire sempre in senso orario ancora trovansi una stanzetta balconata e per ultimo sul lato destro ma sempre con spalle al portoncino d'ingresso, prima del locale cucina trovansi altra stanza letto balconata. Per quanto concerne gli spazi interni, a completamento della villetta trovansi un altro piano conducente a mezzo di una scala in ferro e che viene raggiunto dalla stessa. Giunti in una piccola piazzola d'arrivo e con attorno spazio terrazzato, superato un piccolo cancelletto in ferro di colore verde, si giunge all'ingresso ove trovansi sul lato sinistro con spalle al cancelletto una prima stanzetta letto finestrata, a seguire in senso orario trovansi una stanza con presenza di balcone e finestra conducente sia dal lato cucina che dalla stessa stanzetta suddetta ad un piccolo terrazzo, al centro del corridoio e sempre con spalle al cancelletto d'ingresso trovansi la cucina con presenza di finestra e balcone, successivamente sul lato destro sempre con spalle all'ingresso troviamo un locale lavanderia finestrato, a seguire un locale wc finestrato ed infine altra stanza finestrata. C'è da sottolineare che quanto sopra descritto si riferisce a tutto lo spazio interno dei due piani che fra di loro risultano essere regolarmente divisibili, come verrà più appresso specificato in altro punto della presente, per quanto riguarda tutto lo spazio esterno, tale risulta essere diviso in parte terrazzato, giardino e parte lasciata grezza.

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

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



dignitosa.

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

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

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

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

Foglio 27, part. 200, sub 3, categ. C/6, classe 2, consistenza mq 97, rendita € 150,29, sito in Nicolosi Via Vitaliano Brancati n ° 9 piano S1.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE D)

L'immobile oggetto di stima è confinante a nord, ad est e a sud con terrapieno, ad ovest con terreno circostante della stessa proprietà.

Il sottoscritto, dopo avere preso visione dell'appartamento sopra descritto, si è trasferito presso la zona ove insiste il garage per effettuare la identificazione a vista dell'immobile oggetto di stima.

Al garage oggetto di stima si accede attraverso un ingresso con cancello in ferro automatico posto al civico numero 9/A della stessa Via Vitaliano Brancati, superato il quale attraverso una scivola si raggiunge il garage. Allo stesso si accede un'ampia apertura senza presenza di porta o cancello di accesso ed all'interno trovansi un



pavimento con strato cementizio, con pareti e tetto non intonacati, con presenza di un piccolo locale bagno e di impianto elettrico non a norma.

5.2) In merito alla lettera b del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B), C), e D):

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

Nella certificazione notarile, agli atti, del 24 Maggio 2017 a firma del Dott. Marcello Porfiri, notaio in Cesena, si fa riferimento alle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente agli immobili oggetto del pignoramento del 13 Marzo 2017, trascritto il 14/04/2017 all’art. 10112, nella nota relativa così descritti:

A) Di proprietà di [REDACTED]:

- immobili siti in comune di Mascalucia (CT), via Regione Siciliana n. 3 distinti al:

Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (CT), foglio 13, Mappali numero:

- **698 sub. 13, P.2**, via Regione Siciliana n. 3, Categoria A/2, classe 7, vani 6,5, R.C. Euro 621,04;

- **698 sub. 17, P.S.-1**, via Regione Siciliana n. 5, Categoria C/6, classe 7, mq. 22,

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



R.C. Euro 109,08.

B) Di proprietà di [REDACTED]:

- immobili siti in comune di Nicolosi (CT), via Vitaliano Brancati n. 9, distinti al:

Catasto Fabbricati del Comune di Nicolosi (CT), foglio 27, Mappali numero:

- **200 sub. 4 (ex 196 sub. 4)**, P.T.-1, via Vitaliano Brancati n. 9, Categoria A/7, classe 4, vani 10,5 R.C. Euro 1.030,33;

- **200 sub.3 (ex 196 sub.4)**, , P.T.-1, via Vitaliano Brancati n. 9, Categoria C/6, classe 2, mq 97, R.C. Euro 150,29 .

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

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

Nella certificazione notarile di cui precedente paragrafo 5.2 si è specificato che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania gli immobili in



oggetto alla data di trascrizione del pignoramento erano di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED], nato a Mascalucia (CT) l' [REDACTED], c. f. [REDACTED]
quelli in Mascalucia (CT) per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni,
mentre erano di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata a Catania (CT) il [REDACTED]
[REDACTED] c. f. [REDACTED] quelli siti in Nicolosi per la quota di 1/1
in regime di separazione dei beni.

**5.4) In merito alla lettera d del mandato e precisamente in riferimento
ai cespiti A), B), C), e 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”;

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

Per i fabbricati di Mascalucia, Atto Notarile Pubblico – del 05.04.1991 – Rep. n.
60498 – a rogito del Dr. Giusy Portale – Notaio in Catania – Compravendita – con il
quale la società “[REDACTED].” con sede a
Mascalucia (CT), [REDACTED], ha venduto al signor [REDACTED]
[REDACTED], nato a Mascalucia (CT) [REDACTED], codice fiscale
[REDACTED], la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati
del comune di Mascalucia (CT), foglio 13, mappale 698 sub.13, appartamento, via
Palermo - Etna n. 3 e mappale 698 sub. 17, garage, via Palermo – Etna n. 5.

Per i fabbricati di Nicolosi, Atto Notarile Pubblico – del 07.09.2006 – Rep. n.

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



66116/13641 – a rogito del Dr. Giuseppe Riggio - Notaio in Catania –
Compravendita - con il quale il signor ██████████, nato a Catania (CT)
il ██████████, codice fiscale ██████████, bene personale, ha venduto
alla signora ██████████, nata a Catania (CT) il
██████████, codice fiscale ██████████ coniugata in regime di
separazione dei beni, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati
del Comune di Nicolosi (CT), foglio 27, mappale 196 sub. 4, Categoria A/7, vani
10,5 via Vitaliano Brancati n. 9, P.T. e mappale 196 sub. 3, Categoria C/6, mq. 97,
via Vitaliano Brancati n. 9.

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

*“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 in riferimento
ai cespiti A), B), C), e D):**

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

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



Nella certificazione notarile, di cui al precedente p.fo 5.2, sono indicate le seguenti formalità pregiudizievoli a carico delle parti esegutate, che qui, in sintesi, si portano a conoscenza:

- **Iscrizione in data 24 febbraio 2011 art. 1406** – Atto Notarile Pubblico – del 23.02.2011 – Rep. n. 10511/6977 – a rogito del Dr. Alberto Spina – Notaio in Catania – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario del montante complessivo di Euro 782.000,00 (sorte capitale Euro 391.000) – durata 20 anni – a favore di “██████████”, con sede in Bologna (BO), codice fiscale ██████████, domicilio ipotecario eletto: “██████████”, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- ██████████ (Debitore Ipotecario), nato a Mascalucia (CT) l'██████████, codice fiscale ██████████, coniugato in regime di separazione dei beni, gravante l'intera quota di piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (CT), foglio 13, mappale 698 sub. 13, Categoria A/2, vani 6,5, via Etna Pedara n.3, P.2 e mappale 698 sub. 17, Categoria C/6, mq 22, via Etna Pedara n.5, P.S1

- ██████████ (Debitore Ipotecario), nata a Catania (CT) il ██████████, codice fiscale ██████████, coniugata in regime di separazione dei beni, gravante l'intera quota di piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nicolosi (CT), foglio 27, mappale 196 sub. 4, Categoria A/7, vani 10,5, via Vitaliano Brancati n. 9, P.T/1 e mappale 196 sub.3, Categoria C/6, mq. 97, via Vitaliano Brancati n. 9, P1SS.

Debitore non datore di ipoteca:

- ██████████, nata a Catania (CT) ██████████, codice fiscale ██████████



██████████.

N.B. Si precisa che, nella nota sopra descritta, la signora ██████████ è stata indicata come ██████████ anziché come ██████████, come nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto sopra descritta:

- **Trascrizione in data 14 Aprile 2017 art. 10112-** Atto Giudiziario – del 14.03.2017 – Rep. n. 3100/17- emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Catania – codice fiscale ██████████ – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili – a favore di “██████████”, con sede in Bologna (BO), codice fiscale ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro:

- ██████████, nato a Mascalucia (CT) ██████████, codice fiscale ██████████, gravante l'intera quota di piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (CT), foglio 13, mappale 698 sub. 13, Categoria A/2, vani 6,5, via Etna Pedara n. 5, PS1.

- ██████████, nata a Catania (CT) il ██████████, codice fiscale ██████████ gravante l'intera quota di piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nicolosi (CT), foglio 27, mappale 196 sub. 4, Categoria A/7, vani 10,5, via Vitaliano Brancati n.9, P/T1 e mappale 196 sub. 3, Categoria C/6, mq.97, via Vitaliano Brancati n. 9, P.1SS.

OSSERVAZIONI

Si precisa che esiste la seguente trascrizione:

- **Concessione Edilizia, trascritta a Catania in data 27.03.2002 all'art. 9117 a favore degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nicolosi (CT), foglio 27, mappale 196 sub.2 e mappale 196 sub.3 all'ora di proprietà ██████████ ██████████, sopra generalizzato ed a carico del COMUNE DI NICOLOSI, codice**



fiscale [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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

Per quanto concerne l’immobile sito in Mascalucia (CT), a seguito di specifica richiesta avanzata al Comune medesimo, lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), comunque da ulteriori

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 25



accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile ricade in “zona periferia a ridosso del centro urbano” con codice di zona “D2” senza vincoli.

Per quanto concerne gli immobili siti in Nicolosi (CT), a seguito di specifica richiesta avanzata al Comune medesimo, lo stesso non ha fornito al sottoscritto utili informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica in quanto tale non viene fornito per gli immobili (ma solo per terreni), comunque da ulteriori accertamenti effettuati da questo scrivente si specifica che tale immobile ricade in “zona di contorno al centro storico” con codice di zona “C1” senza vincoli.

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

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

A seguito di specifica richiesta presso l’U.T.C. del Comune di Mascalucia nei documenti rilasciati si legge che per gli immobili oggetto di stima **Cespiti A) e B)** individuati in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stata rilasciata dal Comune di Mascalucia la Concessione Edilizia n. 5/88 del 22 febbraio 1988 e

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



successiva Autorizzazione di Abitabilità e/o Agibilità n. 36 dell'11 aprile 2006.

A seguito di specifica richiesta presso l'U.T.C. del Comune di Nicolosi nei documenti rilasciati si legge che gli immobili oggetto di stima **Cespiti C) e D)** individuati in catasto come sopra riportato al punto 5.1, è stata rilasciata dal Comune di Nicolosi la Concessione Edilizia n. 4913/80 dell'1 ottobre 1981 (pratica edilizia n. 3116), con esecuzione di opere in difformità del progetto approvato, per la sanatoria delle quali è stata presentata istanza di condono con pagamento di tutti gli oneri relativi ai sensi della Legge 47/1985, assentita con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/02 del 6 marzo 2002 (pratica edilizia n. 1542/UT). Inoltre il Comune di Nicolosi ha comunicato che per il fabbricato non è stata emessa alcuna agibilità/abitabilità.

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

“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 e relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici

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



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 Mascalucia informa che a nome del Sig. [REDACTED] per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, agli atti dei suddetti Uffici non risultano richieste di condono edilizio.

Con riferimento ad eventuali abusi e concessione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio, il Comune di Nicolosi informa che a nome della Sig.ra [REDACTED] per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, agli atti dei suddetti Uffici come specificato al punto 5.9, risulta una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/02 del 6 marzo 2002 (pratica edilizia n. 1542/UT) con pagamento avvenuto di tutti gli oneri.

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

“ 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, gli immobili pignorati ed esattamente l'appartamento ed il garage in Mascalucia di proprietà del Sig. [REDACTED]

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



risultavano nella disponibilità della moglie.

Per quanto riguarda invece gli immobili pignorati ed esattamente il villino con garage in Nicolosi, risultavano essere disabitati e non affittati.

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

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

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

Nel precedente paragrafo 5.1, relativo al quesito a) del presente incarico, sono stati descritti adeguatamente, anche dal punto di vista del N.C.E.U., i beni oggetto della procedura esecutiva in argomento. A completamento del prefato detto, si specifica

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



che l'appartamento ed il garage siti in Mascalucia, sono ubicati in una zona periferica a ridosso del centro urbano, individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, a densità media, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale ma, comunque, sono adeguatamente dotati di significative opere di urbanizzazione e assistiti da servizi come per il momento è stato possibile predisporre, da chi di competenza.

Per quanto riguarda il villino ed il garage siti in Nicolosi, essi risultano ubicati in zona di contorno al centro storico, individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, a densità media, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale ma, comunque, sono adeguatamente dotati di significative opere di urbanizzazione e assistiti da servizi come per il momento è stato possibile predisporre, da chi di competenza.

5.13) In merito alla lettera m del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B), C), e D):

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

CESPITE A)

Nel predetto quesito viene chiesto all'estimatore di determinare il valore dell'immobile con riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione** dei prezzi di mercato,

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



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 similari al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari 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

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



percentuale, a seconda delle loro specifiche caratteristiche, come da normativa vigente (UNI 10750/2005, che attiene alla superficie commerciale) a titolo di "adeguamento" per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al metro quadrato. Si opera, pertanto:

per il Cespite A) appartamento in Mascaluca, la distinzione tra:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

Salone live	mq.	33,11 ca
Cucina	mq.	15,89 ca
Corridoio 1	mq.	10,21 ca
Corridoio 2	mq.	2,42 ca
Soggiorno	mq.	18,06 ca
Stanza letto 1	mq.	16,00 ca
Lavanderia	mq.	4,78 ca
Stanza letto 2	mq.	17,35 ca
Bagno	mq.	9,90 ca
Armadio a muro	mq.	0,52 ca
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq.</u>	<u>128,24 ca</u>

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

1° balcone di mq. 14,94 ca. + 2° balcone di mq. 17,82 ca. = mq. 32,76 ca

Totale S.N.R. con incidenza al 25% = **mq. 8,19 ca**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 128,24 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 8,19 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq. 136,43 circa.**

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



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

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

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

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



L'elaboranda stima, attiene ad un immobile le cui caratteristiche non ostano al ricorso sia al metodo di accertamento valutativo denominato "*metodo analitico di capitalizzazione del reddito*" come pure al metodo "*sintetico comparativo*" e lo scrivente C.T.U. per il presente lavoro ha fatto ricorso ad entrambi predetti sistemi, tanto per operare semplicemente *ad abundantiam*, e a livello di confronto, tenuto conto che anche il solo metodo comparativo diretto risulta più che valido a indirizzare verso soddisfacenti risultati; infatti *il sintetico* viene anche definito "diretto" in quanto l'indagine è condotta direttamente soprattutto *in loco* evitando il ricorso a specifici elaborati analitici dove la matematica finanziaria non ne rimane estranea. Entrambi i metodi forniranno i rispettivi risultati che, a sua volta, mediati daranno il risultato finale come valore congruo da sottoporre.

Valutazione appartamento

A) Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

Orbita nel metodo di cui sopra, l'assunto secondo cui un ipotetico acquirente equilibrato non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale del reddito che il bene sarà in grado di produrre. Con tale metodo reddituale si determina il valore di un bene attraverso la definizione di un reddito e di un saggio di 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.

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



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

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

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

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

R_l indica il reddito lordo annuo totale;

Q indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione, imposte sui fabbricati, mancati redditi da imputare ad eventuali periodi di 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

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



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 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 alla fine degli anni "80" 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 2019 e per le abitazioni civili, del Comune di Mascalucia, indicano un canone mensile con un cancello di € 3,1 / 4,5, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 5,7 al mq., per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **136,43** c.a, ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento anche a dati informativi in loco e avuto riguardo pure al grado di finiture a corredo di un contesto generale definibile buono su cui detto immobile versa.

Pertanto si calcola:



CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 5,7
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	136,43
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 777,65
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 9.331,81
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 9.559,27
SPESE	
Q=	€ 2.799,54
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI	
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 62,98
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 6.696,74
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 167.418,53

Tale valore di € 167.418,53 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 2° semestre dell'anno 2019, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo civile ubicati nel Comune di Mascalucia, codice di Zona "D2", si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 850,00 a € 1.250,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € **1.250,00** al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 1.250,00 mq per la superficie di mq. **136,43** ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 170.537,50.

mq	136,430
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 1.250,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 170.537,50

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 € 167.418,53 + € 170.537,50 / 2 = € 168.978,01. In cifra tonda

€ 169.000,00

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

Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad **€ 143.650,00**. In cifra tonda

€ 143.650,00

CESPITE B)

Valutazione cespite B) Garage

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

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 2° semestre anno 2019, il canone di affitto mensile oscilla da € 2,5 a € 3,7. Da accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto che detto locale vanta condizioni positive fornite sia dalla zona di allocazione, sia dalla sua funzionalità in tema di manovre, sia pure per il suo stato di conservazione, per lo stesso, quindi, si ritiene come congruo un canone mensile di € 4,00 applicabile su una superficie accertata di mq. 22,21 ca.

Pertanto si procede a calcolare.

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	4,0
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		22,21
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	88,84
CANONE ANNUO		
Ca=	€	1.066,08
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	1.092,06
SPESE		
Q=	€	319,82
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	7,19
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	765,04
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	19.126,14

Il valore ricavato di € 19.126,14 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 2° semestre 2019.

Il valore di mercato dei garage, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 600,00 a € 900,00 al mq.. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € 900,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 900,00 mq per la superficie di mq. 22,21 ca del garage, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 19.989,00.



Pertanto si opera: mq. 22,21 x € 900,00 mq, col risultato di € 19.989,00 come confermato da prospetto:

mq	22,210
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 900,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 19.989,00

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

€ 19.126,14 + € 19.989,00 / 2 = € 19.557,57 in cifra tonda

€ 19.550,00

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

Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad € 16.617,50 In cifra tonda

€ 16.600,00

CESPITE C)

Nel predetto quesito viene chiesto all'estimatore di determinare il valore dell'immobile con riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione** dei prezzi di mercato, che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato. Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni similari



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 vigente (UNI 10750/2005, che attiene alla superficie i commerciale) a titolo di “adeguamento” per consentire di proporre, in relazione tecnica, un prezzo unico al

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



metro quadrato. Si opera, pertanto:

per il Cespite C) villino in Nicolosi, la distinzione tra:

Superfici con destinazione S.U.A. al p.T.

Ingresso	mq.	5,36 ca
Salone	mq.	23,52 ca
Cucina	mq.	18,53 ca
Corridoio	mq.	8,08 ca
Stanza letto 1	mq.	15,25 ca
Stanza letto 2	mq.	12,71 ca
Bagno	mq.	5,36 ca
Stanzetta	mq.	6,25 ca
<u>Totale S.U.A. al piano T</u>	<u>mq.</u>	<u>95,06 ca</u>

Superfici con destinazione S.N.R. al p.T. (non residenziali con incidenza)

Spazio esterno (balconi + vialetto ingresso + scivola garage) = mq. 204,62 ca di cui:

mq. 25 con incidenza al 25% = mq. 6,25 ca

mq. 179,62 con incidenza al 10% = mq. 17,96 ca

Totale mq. 24,21 ca

Spazio esterno (giardino) = mq. 590,00 ca di cui:

mq. 25 con incidenza al 10% = mq. 2,50 ca

mq. 565 con incidenza al 2% = mq. 11,30 ca

Totale mq. 13,80 ca

Totale S.N.R. mq. 38,01 ca



Superfici con destinazione S.U.A. al p.1°

Ingresso	mq. 17,73 ca
Stanza letto 1	mq. 11,13 ca
Soggiorno	mq. 23,97 ca
Cucina	mq. 16,45 ca
Lavanderia	mq. 4,91 ca
Bagno	mq. 5,15 ca
Stanza letto 2	mq. 15,50 ca

Totale S.U.A. al piano 1° **mq. 94,84 ca**

Superfici con destinazione S.N.R. al p.1° (non residenziali con incidenza)

Spazio esterno (balconi + terrazzo) =	mq. 27,57 ca
con incidenza al 25% =	mq. 6,90 ca

Totale S.N.R. **mq. 6,90 ca**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 189,90 circa (95,06 + 94,84) con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 44,91 circa (38,01 + 6,90), si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero stimando immobile pari al totale di **mq. 234,81 circa.**

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

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



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

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

L'elaboranda stima, attiene ad un immobile le cui caratteristiche non ostano al ricorso sia al metodo di accertamento valutativo denominato "*metodo analitico di capitalizzazione del reddito*" come pure al metodo "*sintetico comparativo*" e lo scrivente C.T.U. per il presente lavoro ha fatto ricorso ad entrambi i predetti sistemi, tanto per operare semplicemente *ad abundantiam*, e a livello di confronto, tenuto conto che anche il solo metodo comparativo diretto risulta più che valido a

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



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 villino

B) Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

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

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, 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 "80" 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 2019 e per i villini, del Comune di Nicolosi, indicano un *canone mensile* con un cancello di € 3,1 / 4,3, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,0 al mq., per una superficie utile, come già calcolata, di mq. **234,81** c.a., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento anche a dati informativi in loco e avuto riguardo pure al grado di finiture a corredo di un contesto generale definibile buono su cui detto immobile versa.

Pertanto si calcola:

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 4,0
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	234,81
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 939,24
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 11.270,88
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 11.545,60
SPESE	
Q=	€ 3.381,26
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI	
REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 76,07
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 8.088,26
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 202.206,63

Tale valore di €. 202.206,63 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

c) **Metodo sintetico comparativo**

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

Il sistema in argomento suggerisce, quindi, che il più probabile valore da proporre per un immobile sotto stima, deve essere congruo al valore di mercato, soprattutto locale, di immobili simili, sensibili, a sua volta, a certe caratteristiche che



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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso

Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2019, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per i villini ubicati nel Comune di Nicolosi, codice di Zona "C1", si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 900,00 a € 1.300,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € 900,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 900,00 mq per la superficie di mq. 234,81 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 211.329,00.

mq	234,810	
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)		
v=(€/mq)	€ 900,00	
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€ 211.329,00	

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

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



Si calcola € 202.206,63 + € 211.329,00 / 2 = € 206.767,81. In cifra tonda

€ 206.800,00

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

Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad € 175.780,00. In cifra tonda

€ 175.800,00

CESPITE D)

Valutazione cespite D) Garage

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

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 2° semestre anno 2019, il canone di affitto mensile oscilla da € 1,8 a € 2,7. Da accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto che detto locale vanta condizioni positive fornite sia dalla zona di allocazione, sia dalla sua funzionalità in tema di manovre, sia pure per il suo stato di conservazione, per lo stesso, quindi, si ritiene come congruo un canone mensile di € 2,00 applicabile su una superficie accertata di **mq. 94,96** ca.

Pertanto si procede a calcolare.

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	2,0
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		94,96
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	189,92
CANONE ANNUO		
Ca=	€	2.279,04
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	2.334,59
SPESE		
Q=	€	683,71
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	15,38
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	1.635,49
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	40.887,40

Il valore ricavato di € 40.887,40 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 2° semestre 2019.

Il valore di mercato dei garage, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 450,00 a € 650,00 al mq.. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € 450,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 450,00 mq per la superficie di mq. 94,96 ca del garage, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 42.732,00.



Pertanto si opera: mq. 94,96 x € 450,00 mq, col risultato di € 42.732,00 come confermato da prospetto:

mq	94,960
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 450,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 42.732,00

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

€ 40.887,40 + € 42.732,00 / 2 = € 41.809,70 in cifra tonda

€ 41.800,00

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

Si considera per i motivi di cui specificati sopra al precedente capoverso la riduzione del 15%, quindi il totale è pari ad **€ 35.538,50**. In cifra tonda

€ 35.550,00

5.14 In merito alla lettera n del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B), C), e D):

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



In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U. dopo avere attentamente visionato i quattro cespiti, in tutto il loro contesto, ritiene potersi procedere alla vendita degli stessi in lotti separati, avendo i garages ingresso separato rispetto alle abitazioni.

5.15) In merito alla lettera o del mandato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B), C), e D):

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

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

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

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

Gli immobili esecutati di che trattasi, siti in Mascalucia e di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED] e quelli siti in Nicolosi di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra [REDACTED], come già anticipato al precedente p.fo 5.14, sono vendibili separatamente in ogni caso per caratteristiche loro proprie.

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



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

“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”.

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

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



6) CONCLUSIONI

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

Cespite A) Appartamento per civile abitazione di cui al Foglio 13, particella 698, sub 13, categoria A/2, Classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita € 621,04 sito in Mascalucia, Via Regione Siciliana n° 3, piano 2°.

Valore € 169.000,00

Cespite B) Garage di cui al Foglio 13, particella 698, sub 17, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq. 22, rendita € 109,08 sito in Mascalucia, Via Regione Siciliana n° 5, piano S1.

Valore € 19.550,00

Cespite C) Abitazione in villino di cui al Foglio 27, particella 200, sub 4, categoria A/7, Classe 4, consistenza 10,5 vani sito a Nicolosi Via Vitaliano Brancati n° 9 piano T-1°.

Valore € 206.800,00

Cespite D) Garage di cui al Foglio 27, particella 200, sub 3, categoria C/6, Classe 2, consistenza mq. 97 in Nicolosi Via Vitaliano Brancati n° 9 piano S1.



Valore € 41.800,00

Valore totale dei 4 cespiti = € 437.150,00

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

Catania 1 Settembre 2020

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

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





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

