

STUDIO DI INGEGNERIA
VENERO & MARIO TORRISI
(dott. Ing. Mario Torrìsi)
(dott. Ing. Maria Rita Torrìsi)
✉ V.le Vittorio Veneto 7
95127 CATANIA
☎ 095383176 ☎ 3479115081

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile – esecuzione immobiliare

Procedimento promosso da: Unicredit S.p.A. c/Sig. ¶

R. E. n° 642/012

- GIUDICE DI ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA FASCETTO
- CONSULENTE TEC. DI UFFICIO: DOTT. ING. M. RITA TORRISI
- PROSSIMA UDIENZA: 24 NOVEMBRE 2014

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. VERBALI DI SOPRALLUOGO, CORRISPOND. E NOTE DELLE PARTI
4. VISURE CATASTALI
5. PLANIMETRIE CATASTALI
6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
7. SPECIFICA DELLE INDENNITA' TECNICHE E DELLE SPESE
8. VERBALE DI DEPOSITO E GIURAMENTO

CATANIA, LI' 10 NOVEMBRE 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(Dott. Ing. Maria Rita Torrìsi)

C.T.U Esecuzione immobiliare, Procedura esecutiva: n° 642/2012

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

(Dott.Ing.Maria Rita Torrissi)

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: Unicredit SpA contro

Sig. [redacted] + 1

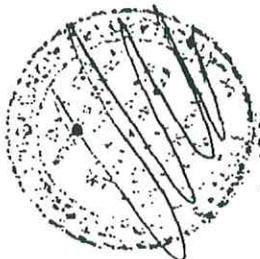
Procedura esecutiva: R.G.E. 642/012

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

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 ordinanza del 23/09/2013 il G. E., Dott.ssa Maria Fascetto nominava il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi quale Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

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

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

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

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

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

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o 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);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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

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

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 conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Venetoni 7 Catania

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 90 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

UniCredit S.p.A., con sede sociale in Via Alessandro Specchi n° 16, Roma e Direzione Generale in Piazza Cordusio, Milano, Capitale sociale Euro 9.648.790.961,50 interamente versato - Banca iscritta all'Albo delle Banche e capogruppo del gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 0.2008.1 - Cod. ABI 02008.1 - iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partiva Iva n° 0034817101 - aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi, e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A. (a cui può essere aggiunta la forma italiana UNICREDITO GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI - BANCA PER LA GESTIONE DEI CREDITI, in forma abbreviata UGC BANCA S.p.A.), con sede in Verona, Piazzetta Monte n° 1, società appartenente al Gruppo Bancario Unicredit - Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1, capitale sociale Euro 41.280.000, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona n° 00390840239, partita IVA n° 02659940239, iscritta all'Albo delle Banche al n° 10639.3 - quale mandataria, giusta procura 22/01/2008

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

Rep. 356676 – Racc. 77776 Notaio Pietro Sormani di Milano, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], presso lo studio della quale ha eletto domicilio in Catania, Via Amore n° 6, in forza di procura generale alle liti del 17 Settembre 2010 in Notar Maurizio Marino di Verona, n° Repertorio 67653, n° Raccolta 18700 il quale dichiara, ai sensi del secondo comma dell'art. 176 c.p.c., di volere ricevere le comunicazioni di cancelleria presso il proprio numero di fax 095/443014 o indirizzo di posta elettronica certificata gaetana.ortisi@pec.ordineavvocaticatania.it;

PREMESSO

- che UniCredit Credit Management Bank S.p.A. è banca con sede in Verona, Piazzetta Monte n° 1, società appartenente al Gruppo Bancario UniCredit – Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1, capitale sociale Euro 41.280.000, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona n° 00390840239, partita IVA n° 02659940239, iscritta all'Albo delle Banche al n° 10639.3;
- che con atto del 18 Dicembre 2008 Rep. n° 366372 e Racc. n° 79551 a rogito Notaio Dott. Pietro Sormani di Milano, UniCredit Banca per la Casa S.p.A. è stata fusa per incorporazione, con efficacia giuridica 1 Gennaio 2009, in UniCredit Consumer Financing Bank S.p.A. con sede in Milano (MI), Via Calabria n° 31 – Capitale Sociale Euro 2.422.884.000,00 interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale n° 05140920017 – Partita IVA n° 12916650158 – Banca iscritta all'Albo delle Banche e appartenente al Gruppo Bancario UniCredit iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n° 3135.1, Società aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi;
- che successivamente Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A. come deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 12 Marzo 2009, come da verbale del Notaio Pietro

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

Sormani di Milano rep. 367531 racc. 79961 ha cambiato denominazione in Unicredit Family Bank S.p.A. oppure in forma abbreviata Unicredit Family Financing S.p.A.;

- che con atto a rogito del Notaio Andrea Ganelli di Torino in data 19/10/2010, Rep. n° 19430, Racc. n° 12674, registrato a Torino in data 19/10/2010 al n° 755 serie 1T, le banche UniCredit Banca S.p.A., UniCredit Banca di Roma S.p.A., UniCredit Corporate Bank S.p.A., Banco di Sicilia S.p.A., UniCredit Family Financing Bank Sp.A., UniCredit Private Banking S.p.A., UniCredit Bancassurance Management & Administration S.C.R.L. sono state fuse per incorporazione, con efficacia dall'1 Novembre 2010, in UniCredit S.p.A., con sede sociale in Via Alessandro Specchi n° 16, Roma e Direzione Generale in Piazza Cordusio, Milano, Capitale sociale Euro 9.648.790.961,50 interamente versato - Banca iscritta all'Albo delle Banche e capogruppo del gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 02008.1 - Cod. ABI 02008.1 - iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita Iva n° 00348170101 - aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi;

- che UniCredit S.p.A. ha conferito a UGC Banca S.p.A. (oggi UniCredit Credit Management Bank S.p.A.) con atto in data 22 Gennaio 2008, Rep. n° 356676 e racc. n° 7776 Notaio Dott. Piero Sormani di Milano, la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali, con conferimento, tra l'altro, del potere si consentire cancellazioni, riduzioni, restrizioni, postergazioni e rinunce di ipoteche, privilegi e di qualsiasi altra garanzia in qualunque forma concessa, nonché surrogazioni in favore di terzi, il tutto anche senza estinzione totale o parziale del debito per conto di essa mandante.

Tutto ciò premesso l'UniCredit Credit Management Bank S.p.A., come sopra

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

rappresentata e difesa, mi dichiara di volere procedere a pignoramento immobiliare
in danno dei signori [redacted], nato a Catania [redacted]
[redacted] nata a Catania [redacted] (C.F. [redacted])

Entrambi residenti in Misterbianco (CT), Via P. Borsellino
n° 45, in virtù 1) del contratto di mutuo del 21/04/2006, al rogito del Dott. Marco
Cannizzo, Notaio in Catania, iscritto al Collegio Notarile di Catania, Repertorio n°
34524, Raccolta n° 18342 registrato a Catania il 21/04/2006 al numero 6943/IT e
spedito in seconda forma esecutiva in data 16/11/2011, e 2) e dell'atto di precetto
notificato ai suindicati debitori in data 30/04/2012, per la somma di € 117.127,13,
oltre interessi moratori al tasso indicato nell'atto di precetto sulla s.c. ed al tasso
legale sulle spese, dal dovuto all'effettivo soddisfo, spese di notifica come segnate a
margine e successive occorrenze, onorario, IVA e CPA sull'immobile.

A tal fine l'Avv. Gaetana Lorenza Ortisi quale procuratore e difensore della
UNICREDITO GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore*, mi ha dichiarato di volere sottoporre a
pignoramento il seguente immobile di cui sottoscrive la descrizione:

1. Immobile sito in Misterbianco (CT), Via Anita Garibaldi n° 15 piano T,
composta da tre vani, al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco foglio 14,
particella 270, sub 8, cat. A/3, Classe 2, vani 3,00

Appartenente in piena proprietà per ½ ciascuno ai Sigg.ri [redacted]

Ciò premesso io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, ho sottoposto a pignoramento
immobiliare l'immobile sopra descritto

HO INGIUNTO

ai Sigg.ri [redacted], nato a Catania il [redacted] (C.F. [redacted])

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

(C.F. [redacted])

[redacted] entrambi residenti in Misterbianco (CT), Via P. Borsellino n° 45, e se qui irreperibili presso la Casa Comunale del Comune di Misterbianco, ai sensi dell'art. 9 dell'anzidetto contratto di mutuo, di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede l'immobile sopra descritto,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INVITANDOLI

ad effettuare, presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede il Giudice adito e

CON ESPRESSO AVVERTIMENTO

1. **che** in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a loro dirette saranno effettuate presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione;
2. **e che** potranno sostituire, al cespite pignorato, una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed agli eventuali creditori intervenuti, comprensiva del capitale, degli interessi al tasso indicato dal titolo esecutivo e delle spese, oltre le spese di esecuzione, **sempre che, a pena di inammissibilità**, detta istanza, unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti degli eventuali creditori intervenuti – indicati nei rispettivi atti di intervento – dedotti i versamenti effettuati – di cui deve esserne data prova documentale – sia depositata presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione del bene pignorato.

Ed ho contestualmente notificato copia del superiore atto a [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

residente in Misterbianco (CT), Via P. Borsellino n° 45 e a [REDACTED]
residente in Misterbianco (CT), Via P. Borsellino n° 45.

4) Verbale di sopraluogo

4.1) 1° Verbale di sopraluogo del 29/01/2014

“Oggi alla data del giorno 29 (ventinove) del mese di Gennaio dell’anno 014 questo C.T.U. alle ore 16,00 dopo giusto avviso a mezzo fax e A.R. alle parti si è recato in compagnia dei propri collaboratori di fiducia n. pp. del Dott. Ing. Laura Nigro e Dott. A. Lizzio per iniziare le operazioni peritali. Sono presenti i Sigg.ri per parte attrice nessuno per parte esecutata è presente personalmente la Sig.ra [REDACTED] la quale ha permesso liberamente l’accesso al sottoscritto, il quale ha preso visione di luoghi, scattate fotografie, rilevate misure tecniche e presi appunti su fogli separati dal presente verbale. Il sottoscritto dichiara di non aver ricevuto nessun acconto disposto dal Sig. G.E. in ordinanza per anticipazioni e fondo spese. Si chiude il presente verbale alle ore 17,30 presso l’immobile oggetto di causa, ma si precisa che trovansi non come indicato nell’atto di pignoramento e nelle visure catastali e precisamente in Misterbianco, Via Garibaldi n° 15, bensì in Lineri, Via Paolo Borsellino n° 45”.

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

cancello metallico, (Foto n ° 1 e 2). Superata la porta d'ingresso del predetto
compendio, il C.T.U. ha proceduto ad accertare, con la dovuta attenzione, lo stato
dei luoghi, anche con l'ausilio della fotocamera.

La porta di accesso all'appartamento, (0,95 x 1,83) del tipo blindato, (Foto n ° 6 e 7)
permette l'accesso a un piccolo/ingresso corridoio di mq.5,10 ca., (Foto n ° 8 e 9)
da cui si perviene, a sinistra, ad una piccola cameretta per bambini di mq. 4,92 ca.
con ingresso predisposto ad arco e senza porta (Foto n ° 12,13 e 14). Procedendo
ancora avanti si accede, tramite porta, all'ambiente cucina di mq. 19,65 ca. (Foto n
° 15,16,17 e 18) assistito da una finestra e da un infisso finestrato da cui si accede
alla corte esterna di mq.22,46 ca. (Foto n ° 28,29,30 e 31) la cui predetta metratura
comprende anche un piccolo alloggio coperto (di mq. 2,63 ca.) che ospita
l'apparecchiatura per il servizio idrico. Quasi frontaliero alla stanzetta dei bambini
si trova il bagno equipaggiato con i sanitari di rito, con finestra (Foto n ° 19,20,21 e
22). Dal lato opposto alla cucina e quindi di fronte, è predisposta la porta d'ingresso
della camera da letto di mq.15,28 ca. (Foto n ° 23,24,25 e 26) con finestra che
sporge su cortile.

L'appartamento presenta finiture normali con rivestimenti pavimentali di piastrelle
e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti
piastrellate del bagno che risulta adeguatamente assistito dai tradizionali pezzi
sanitari, come già detto. I serramenti esterni sono di metallo con vetri mentre gli
oscuranti sono di tipo avvolgibile. Le porte interne sono di legno tamburato il cui
colore si accosta al mogano. Tutto l'appartamento non risulta assistito da impianto
di riscaldamento autonomo, con radiatori a parete. Il tutto evidenzia normale
manutenzione anche nel particolare. Gli impianti delle utenze sono funzionanti ma
non è emersa la sussistenza di certificati energetici attestanti il loro adeguamento

alla vigente normativa.

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

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

Si evidenzia la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, che ha colpito il bene di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota ciascuno di ½.

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"

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l'immobile pignorato risulta essere di proprietà dei Sigg. [redacted] proprietari ciascuno di 1/2 del bene esecutato.

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

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

Sul tema della provenienza,

Nella certificazione notarile, del 4/01/13, agli atti, a firma del dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena risulta:

TRASCRIZIONE: n. 28325/16444 del 24/4/2006 nascente da atto di vendita Not. Cannizzo Marco del 21/4/2006 a favore di [redacted] e [redacted] (coniugi in separazione di beni per 1/2 ciascuno) e contro [redacted] Catania [redacted], avente per oggetto: abitazione di tipo economico (A/3), in catasto Fg. 14, part. 270, sub 8.

Al Sig. [redacted] il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, era pervenuto da:

TRASCRIZIONE n.25374/20422 del 29/8/70 nascente da atto di vendita Not. Ciancico del 26/8/70, a favore di [redacted] Catania [redacted] e contro [redacted] avente per oggetto: terreno in Misterbianco, c.da Serra di mq. 204, in catasto Fg. 14, part.270.

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

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

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

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

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

Nella certificazione notarile, di cui al precedente p.fo 5.4, sono indicate le formalità pregiudizievoli come di seguito:

ISCRIZIONE: n. 28326/8706 del 24/4/2006 nascente da atto di mutuo Not. Cannizzo Marco del 21/04/2006 a favore di Banca per la Casa S.p.A. con sede Milano e contro [REDACTED] Catania [REDACTED]; mutuo € 100.000,00 durata 30 anni ipoteca € 200.000,00 sopra: abitazione di tipo economico (A/3) in Misterbianco Via Anita Garibaldi, n.15 piano T. vani 3, in catasto Fg. 14, part. 270, sub 8.

ISCRIZIONE n. 76142/21557 del 23/11/2006, nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale n. 36882/2006 del 10/11/2006 a favore di Serit Sicilia S.P.A. Agente della Riscossione con sede Catania (elettivamente domiciliata in Catania, Via Porto Ulisse n. 51) e contro [REDACTED]

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

sorte capitale € 3.350,60, ipoteca € 6.701,20, sopra: ½ di abitazione di tipo economico (A/3) in Misterbianco in catasto Fg. 14, part.270, sub 8.

TRASCRIZIONE: n. 66845/54841 del 24/12/2012 nascente da atto di pignoramento del Tribunale di Catania del 4/06/2012° favore Unicredit S.P.A. con sede Roma e contro

, sorte capitale non citata, sopra: abitazione di tipo economico in Misterbianco Via Anita Garibaldi n. 15 piano T. in catasto Fg. 14 part. 270, sub 8.

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

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

E' stata accertata la piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali tranne che ai fini toponomastici, infatti all'atto della visita peritale, quest'ultima è stata effettuata in Via P. Borsellino n ° 45 ex Via A. Garibaldi n ° 15. Non è stata invece, riscontrata conformità tra lo stato di fatto accertato in loco con quanto si rileva dal supporto planimetrico allegato.

Al riguardo, si rinvia a quanto risulterà esposto nel successivo p.fo 5.9 (lettera i del mandato).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

Il Comune di Misterbianco Settore XI Urbanistica con documento del 15/04/2014, attesta che il terreno sito in territorio di Misterbianco, distinto in catasto al Foglio 14, part.270, in atto ricade, ai sensi e per gli effetti del P.R.G., in parte in zona destinata a viabilità, in parte in Zona Omogenea “B3” Area dei piani di recupero. Detta zona è regolata dall’ art. 15.3 delle norme di attuazione, che vengono specificate nel citato documento. In calce allo stesso si legge: “Si porta a conoscenza dell’interessato che a far data del 19/11/ 2006 sono decaduti i vincoli preordinati all’esproprio delle aree destinate a pubblici servizi”

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

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

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale sicuramente dopo gli anni 70, tenuto conto che il terreno su cui insiste l'immobile esecutato è stato acquistato nell'anno 1970. Come si ricava dalla Certificazione Notarile agli atti, i Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] hanno acquistato l'appartamento di che trattasi il 21/04/2006 con le seguenti caratteristiche: abitazione di tipo economico (A/3) in Misterbianco Via Anita Garibaldi n. 15 piano T vani 3 in catasto al fg. 14, part. 270, sub 8.

In sede di sopralluogo peritale questo C.T.U. ha rilevato l'esistenza di difformità tra lo stato dei luoghi così come accertato e il grafico della planimetria dell'appartamento visitato. In effetti, una porzione della corte esterna è stata chiusa per mq. 9,02 ca., da cui è stato ricavato un piccolo ambiente, fornito di infisso, che conduce al cortile, a cui si accede anche dal vano cucina attraverso una porta di legno. Trattasi di opera abusiva, della quale si sconosce totalmente il periodo di realizzazione e per la quale non risulta alcuna richiesta di condono presso gli Uffici di competenza. Ufficialmente si sconosce l'esistenza di tale piccolo ambiente abusivo del quale, stando così le cose, non si è tenuto conto in sede di valutazione dell'immobile esecutato.

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 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 e a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo 5,9 in merito ad abusi e concessione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio, non risultano allo scrivente C.T.U. altri dati a cui fare riferimento e non risultano domande di demolizione o altro attinente. Gli oneri economici da affrontare in caso di demolizione per riportare il tutto al pristino stato, non dovrebbero superare l'importo di 3/4.000,00 euro.

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)”;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

In sede di sopralluogo peritale, l'immobile pignorato è risultato abitato dai Sigg.

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

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

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

Nel precedente paragrafo 5.1, relativo al quesito a) del presente incarico, è stato descritto, anche dal punto di vista del N.C.E.U., l'immobile oggetto della procedura esecutiva in argomento. A completamento del prefato detto, si specifica che il manufatto in argomento resta ubicato in una zona del contesto urbano, individuata come ambito urbanizzato, con presenza di nuclei edificati, a densità media, che non

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

presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale ma, comunque, sono adeguatamente dotati di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato. Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza **dei prezzi** di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si attiva tramite il metodo comparativo, declinato nei suoi relativi e diversi procedimenti che, a seconda della fattispecie sotto stima, possono essere monoparametrici, ma spesso sono pluriparametrici. Quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, 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

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

successivamente l'indagine sugli attuali prezzi di mercato ad essi riferibili. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, in tal caso vanno omogeneizzate con l'applicazione di percentuali di adeguamento, come si dirà appresso.

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

a) Superfici con destinazione S.U.A.

Ingresso/corridoio	mq 5,10 ca.
Cameretta bambino	mq. 4,92 ca.
cucina	mq 19,65 ca.
vano bagno	mq 5,18 ca.
letto.	mq 15,28 ca.
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq 50,13 ca.</u>

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

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

Cortile come da planimetria mq.22,46 omologati al 25% = Mq 5,61 ca

Totale S.N.R.

= mq 5,61 ca.

Le tabelle di adeguamento (UNI 10750/05) prevedono la riduzione di superficie al 25% per i balconi e terrazze.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 50,13 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 5,61 circa, si perviene alla superficie commerciale dell'intero stimando immobile pari al totale di mq 55,74 circa.

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

L'estimo, nato come tecnica di valutazione dei beni immobili ai fini fiscali, col tempo ha ampliato il suo campo di applicazione, sia per quanto attiene all'oggetto della valutazione, sia per lo scopo che la motiva. E' definibile, come accezione corrente, la disciplina che contribuisce validamente ad esprimere giudizi di valore per determinati scopi pratici. Con tale premessa si è voluto evidenziare che il processo estimativo, per i risultati il più possibile congrui a cui si vuole pervenire, dove s'impongono i requisiti della chiarezza e della trasparenza, deve essere condotto con serietà, massimo scrupolo, competenza e professionalità dal tecnico

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

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 determinate fattispecie, tali segnalazioni rimangono solo a livello sinergico, comparativo e orientativo.

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

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 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:

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

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

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

Rl indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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

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

L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona di espansione urbana bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del

presente elaborato.

Per il predetto manufatto, per certo edificato oltre gli anni 70 dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 1° semestre dell'anno 2014 e per le abitazioni civili, del Comune di Misterbianco indicano un canone mensile con un cancello di € 3,0 / 4,1, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 4,1, al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di mq 55,74c.a, ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
=	€ 4,1
C= (al mq)	
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S =	
mq 55,74	
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€ 228,53
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 2.742,40
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
RI=	€ 2.809,25
SPESE	
Q=	€ 822,72
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€ 18,51
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 1.968,02
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 49.200,51

Tale

valore di € 49.200,51 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

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*. Non resta esclusa la stima dei parametri con procedimenti intuitivi, ove possibile.

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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 1° semestre dell'anno 2014, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico ubicati nel Comune di Misterbianco si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 800.00 a € 1.150 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 €

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

1.100,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente
 estimativo. Moltiplicando detto prezzo di €1.100,00 per la superficie di mq 55,74
 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che
 risulta essere di € 61.314,00 per come riporta la tabella seguente

mq	55,740
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 1.100,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 61.314,00

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

Si calcola $€ 49.200,51 + € 61.314,00 : 2 = € 55.257,25$. In cifra tonda

€ 55.257,00

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

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

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

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

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 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;

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

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

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

L'immobile esecutato di che trattasi, di esclusiva proprietà dei Sigg.ri coniugi [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno come già anticipato al precedente p.fo 5.14, non è divisibile in ogni caso per la sua consistenza e divisione.

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

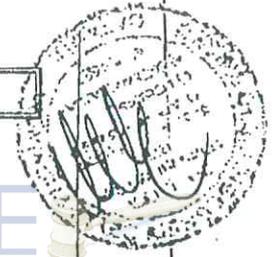
5.17) In merito alla lettera q del mandato e precisamente:

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

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

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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, non si ravvisa alcuna possibilità di divisione in natura dell'immobile de quo, perché in caso contrario si vanificherebbe la valenza del concetto legale di “incomoda divisibilità”.



7) CONCLUSIONI

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

Immobile per civile abitazione di cui al Fg. 14, particella 270, sub 8, categoria A/3, Classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 113,10, sito in Misterbianco, Via P. Borsellino n° 45 ex Via Anita Garibaldi n° 15, piano Terra.

Valore € 55.257,00

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 10 Novembre 2014

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

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 12.11.2014



IL FUNZIONARIO CAUSALIERE
Rosetta Augusta D'Ursò

Maria Rita Torrisi