

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

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile – esecuzione immobiliare

Procedimento promosso da: B.N.L. S.p.A. c/ [REDACTED]
R. E. n° 687/012

- **GIUDICE DI ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA FASCETTO**
- **CONSULENTE TEC. DI UFFICIO: DOTT. ING. M. RITA TORRISI**
- **PROSSIMA UDIENZA: 22/10/014**

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 (C.D.U.)
7. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 103/2003
8. SPECIFICA DELLE INDENNITA' TECNICHE E DELLE SPESE
9. VERBALE DI DEPOSITO E GIURAMENTO

CATANIA, LI' 3 SETTEMBRE 2014

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

(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: Banca Nazionale del Lavoro SpA contro

Sig. [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 687/012

Giudice delle Esecuzioni : Dott.ssa Maria Fascetto

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONI IMMOBILIARI

pag 1

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

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con ordinanza del 03/06/2013 il G. E., Dott.ssa Maria Fascetto 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 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 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 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 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

catastale dei fabbricati;

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

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

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

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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

procedura esecutiva delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice di Esecuzione assegnava 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.

Questo C.T.U. alla data del 23/05/014 depositava proroga con richiesta di gg 40 con scadenza alla data del 03/07/014, presentava ulteriore proroga di gg 90 con scadenza alla data del 03/10/014.

3) Atto di Pignoramento immobiliare

La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede legale in Roma, Via Vittorio Veneto n° 119, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, C.F. e P. IVA 09339391006, capitale sociale € 2.075.000.000,00 interamente versato, quale conferitaria di tutte le attività e passività già BNL S.p.A. (C.F. 00651990582, P. IVA 00920451002) giusta atto di conferimento notaio Mario Liguori di Roma del 20/09/2007 Rep. 150845, Racc. 32823, quale mandataria della "Vela ABS S.r.l.", con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n° 1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 03991540625 per atto a rogito Notaio Dott. Alessandro Degan, Rep. n° 62371, Racc. n° 2211 del 19/06/2006, rappresentata e difesa, giusta procura generale alle liti conferita in data

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

22/10/2007 per atto Notaio Mario Liguori di Roma (Rep. N° 151301), dall'Avv. [REDACTED] il quale, ai fini della presente procedura esecutiva elegge domicilio presso e nello Studio dell'Avv. [REDACTED] in Mascalucia (CT), Via Etnea n° 318, giusta elezione di domicilio a margine del presente atto

PREMESSO

- che, con contratto per atto Notar Barbaro Las Casas di Catania del 6 aprile 2000, Rep. n° 74174, Racc. n° 16441, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Catania il 19/04/2000 al n° 1621, munito di formula esecutiva in data 20/04/2000, la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. concedeva al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in San Giovanni La Punta (CT), Via Balatelle n° 18, un mutuo di Lire 100.000.000 (Lire centomilioni/00) pari ad € 51.645,69 (euro cinquantunomilaseicentoquarantacinque/69), della durata di anni 15, da rimborsarsi mediante il pagamento di rate mensili posticipate calcolate ai tassi di interesse meglio specificati nell'art. 6 del detto contratto di mutuo;
- che, come sancito nell'art. 2 del contratto di mutuo, al momento della sottoscrizione la parte mutuataria dichiarava di ricevere dalla Banca la somma di Lire 100.000.000 (Lire centomilioni/00), pari ad € 51.645,69 (euro cinquantunomilaseicentoquarantacinque/69), costituente l'intero importo del mutuo, dando conseguentemente all'Istituto bancario ampia e definitiva quietanza;
- che, con detto contratto, le parti convenivano, inoltre, che il mancato pagamento di ogni somma dovuta a qualsiasi titolo, in dipendenza del summenzionato contratto, avrebbe prodotto di pieno diritto dal giorno della scadenza gli interessi di mora, meglio precisati all'art. 5 del contratto stesso;
- che l'art. 3 del contratto di mutuo prevede espressamente che, nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata, la Banca avrà la facoltà di ritenere la parte

mutuataria decaduta dal beneficio del termine ex art. 1186 c.c., e avrà diritto a chiedere esecutivamente il pagamento integrale di ogni somma ad essa dovuta;

- che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 del menzionato contratto di mutuo, il Sig. [redacted] consentiva all'iscrizione di ipoteca a proprio carico a garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutti gli obblighi su di lui gravanti in forza del medesimo contratto di mutuo e dei suoi allegati;

- che, conseguentemente, in data 10/04/2000, in forza dell'art. 8 del menzionato contratto di mutuo, veniva iscritta ipoteca presso il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria dei R.R.I.I. di Catania, ai nn° reg. gen. 12281 e reg. part. 1786, in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e [redacted], nato a [redacted]

[redacted] C.F. [redacted] sul seguente cespite di proprietà del medesimo e precisamente:

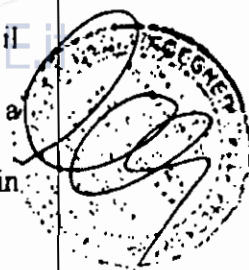
1) appartamento riportato al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT), catasto Fabbricati, al foglio 12, part. 191, sub 8, cat. A2, numero vani 5, sito in San Giovanni La Punta (CT), Via Balatelle n° 18;

- che il credito oggetto del presente atto, unitamente ad altri, veniva ceduto dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. alla Vela ABS S.r.l. con contratto di cessione di cui all'avviso di cessione di crediti in blocco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° 27 del 2 febbraio 2006;

- che, ad oggi, risultano insolute rate del mutuo sopra descritto per un ammontare pari ad € 5.129,84 oltre interessi moratori e spese successive occorse ed occorrente;

- che l'importo del capitale residuo da rimborsare alla Banca, al netto delle sopra descritte rate scadute, è pari ad € 16.443,14;

- che, pertanto, la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., quale mandataria della Vela



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

ABS S.r.l., è creditrice dei Sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] residente in [redacted] (T), Via Balatelle n° 18, e di
Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] residente in San Giovanni La Punta (CT), Via Balatelle n°
18, e in forza del suindicato contratto di mutuo, della somma complessiva di €
21.620,36 oltre interessi di mora e spese successive occorrendo dal 25/02/2012 fino
all'effettivo soddisfo;

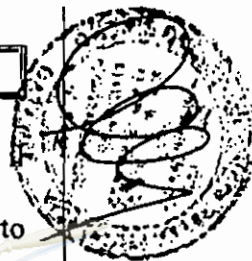
- che, con atto di precetto notificato in data 13/03/2011, la Banca Nazionale del
Lavoro S.p.A. intimava ai Sig.ri [redacted] e [redacted] il
pagamento della somma di € 21.620,36, oltre interessi convenzionali moratori dal
24/02/2011 fino all'effettivo soddisfo, nonché successive spese occorrendo, ivi
comprese le spese di precetto, da determinarsi in base all'emanando D.M. di cui
all'art. 9, comma 2, D.L. 1/2012;

- che i debitori non hanno, ad oggi, provveduto ad alcun pagamento dei loro debiti.
Tanto premesso, la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., nella qualità di mandataria
della Vela ABS S.r.l., come sopra difesa, rappresentata e domiciliata,

CHIEDE

- che contro il Sig. [redacted] nato a [redacted]
residente in San Giovanni La Punta (CT), Via Balatelle n° 18 ed in favore di Vela
ABS S.r.l., C.F. 03991540265, venga eseguito il pignoramento del seguente bene
immobile di proprietà del medesimo sito in San Giovanni La Punta (CT), e
precisamente:

1) appartamento riportato al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta (CT),
catasto Fabbricati, al foglio 12, part. 191, sub 8, cat. A2, numero vani 5, sito in San
Giovanni La Punta (CT), Via Balatelle n° 18.



Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso Tribunale di Catania, Sezione Distaccata di Mascalucia, visti il titolo ed il precetto di cui sopra, ha sottoposto a pignoramento, l'immobile innanzi descritto, nonché tutte le sue adiacenze, pertinenze, frutti, con quanto vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto possa reputarsi immobile ai sensi di legge e sia comunque ritenuto gravabile, ed

HO INGIUNTO

al Sig. [redacted] nato a [redacted], residente in San Giovanni La Punta (CT), Via Balatelle n° 18, di astenersi dal compiere qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili stessi con relativi accessori, pertinenze e frutti, quindi

HO INVITATO

il Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], residente in San Giovanni La Punta (CT), Via Balatelle n° 18, a rendere, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Catania, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente, con avvertenza che in mancanza ovvero in caso di irreperibilità le successive notifiche o comunicazioni allo stesso dirette saranno effettuate presso la summenzionata Cancelleria,

HO AVVERTITO

altresì il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], residente in San Giovanni La Punta (CT), Via Balatelle n° 18, che, ai sensi dell'articolo 495 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti,

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

comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese; oltre delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, siano dallo stesso depositate in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita e/o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

4) Verbale di sopralluogo

4.1) Verbale di sopralluogo del 13/12/2013

"Oggi alla data del giorno 13 (tredici) del mese di Dicembre dell'anno 013, questo C.T.U. alle ore 16.00 dopo giusto avviso a mezzo fax e A.R. fax alle parti si è recato c/o i luoghi oggetto di cui sono causa per iniziare le operazioni peritali. Sono presenti, i Sig.ri. per parte attrice nessuno è comparso, per parte esecutata è presente personalmente il Sig. [REDACTED] il quale egli stesso ha permesso al sottoscritto, senza alcuna resistenza, l'accesso. E' altresì presente il Dott. [REDACTED] collaboratore di questo scrivente. Questo CTU ha preso visione dei luoghi, scattate fotografie, rilevate misure e presi appunti in fogli separati del presente verbale. Riferisce, altresì, che alla data odierna non ha ricevuto alcun acconto da parte procedente per come disposto dal Sig. G.E. e per anticipazione acconto che avrebbe dovuto versare, come da ordinanza, entro e non oltre l'iniziazione delle operazioni peritali. Si chiude il presente verbale alle ore 17,00 c/o. i luoghi".

5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

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

Il bene pignorato si identifica come di seguito riportato:

Immobile in San Giovanni La Punta (Catania) così come distinto al N.C.E.U. e precisamente

Foglio 12, particella 191, sub 8,, categoria A/2, Classe 2, consistenza 5 vani, rendita cat. € 232,41 sito in San Giovanni la Punta, Via Balatelle n. 18, piano 1°, interno 8, scala A.

CONFINE DEL PREDETTO IMMOBILE:

A nord, a sud con stessa ditta, ad est e ovest con stessa ditta, salvo altri o variati

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista dell'immobile oggetto di stima, risultato trattarsi di unità abitativa inserita in un complesso condominiale sito a San Giovanni La Punta, in Via Balatelle n. 18. L'appartamento, pignorato, è ubicato al primo piano del fabbricato ospitante e risulta costituito come appresso si descrive: Il predetto immobile si raggiunge attraverso l'ingresso condominiale, assicurato con cancello metallico, (Foto n. 1) e dopo avere superato un corpo di scale di due rampe fino al primo piano, (Foto n. 4) raggiungibile anche con

l'ascensore. Superata la porta d'ingresso del predetto compendio, (Foto n. 6) 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, del tipo blindato, (Foto n. 6) permette l'accesso a un piccolo spazio/ingresso di mq.3,45 ca., (Foto n. 7) da cui inizia il percorso del corridoio di disimpegno di mq. 7,59 ca. (Foto n. 8). Percorrendo detto disimpegno in senso orario, dal lato ingresso, si incontra la porta che conduce al vano cucina risultato essere di mq. 15,47 ca. con tre finestre con affaccio all'esterno., (Foto n. 10, 11, 12, 13 e 14) e con infisso per l'esterno, finestrato, da cui si può accedere a un balcone di mq. 2,47 ca. con relativa ringhiera di protezione. Proseguendo sempre dal corridoio, si incontra la porta d'ingresso di un piccolo ambiente lavanderia di mq.1,52 ca. (Foto n. 15, 16 e 19) comunicante, a mezzo porta, con il vano cucina. Limitrofo alla predetta lavanderia si trova il bagno di mq. 6,52 ca. con finestra, (Foto n. 20 e 21) e confinante col predetto, si trova una stanza da letto (1) di mq. 13,52 ca. (Foto n. 22 e 23) con infisso finestrato che permette l'ingresso al balcone di mq.6,34. (Foto n. 23). Segue altra stanza da letto (2) di mq. 15,09 ca (Foto n. 33, 34, 35 e 36), ed ancora dopo una vano soggiorno di mq. 15,22 ca.(Foto n. 24 e 25). I due precedenti vani, letto (2) e soggiorno, sono forniti di infissi esterni finestrati che permettono l'accesso al balcone unico di mq.12,69 ca. (Foto n. 26, 27 e 28) assicurato da ringhiera metallica, come gli altri. L'appartamento presenta finiture dignitose 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. I serramenti esterni sono di metallo con vetri mentre gli oscuranti sono di tipo avvolgibile. Tutto l'appartamento risulta assistito da impianto di riscaldamento

autonomo, con radiatori a parete. Il tutto evidenzia assidua e curata 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 esclusiva proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED]. Dal certificato notarile del 13/09/2012 a firma del notaio, in Catania, Alberto Spina, agli atti, si ricava che il bene di che trattasi, come già prima identificato, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mascalucia in data 08/06/2012 di cui alla:

TRASCRIZIONE del 13/07/2012 ai nn. 35506/28920 a favore VELA ABS con sede in Conegliano e contro [REDACTED]

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

5.3) In merito alla lettera c del mandato e precisamente:

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

Nel precedente paragrafo 5.2 si è specificato che l'immobile pignorato risulta essere di proprietà del Sig. [REDACTED] nella misura del 1000/1000.

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

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

Nella già citata certificazione notarile, agli atti, di cui al p.fo 5.2, risultano le seguenti provenienze, relative all'abitazione di tipo civile sita in San Giovanni La Punta, Via Balatelle n. 18 (fgl. 12, part.191, sub 8, Piano 1°, interno 8, scala A, categ. A/2, classe 2, vani 5,00, rend. Catast. € 232,41) di cui risulta proprietario per 1000/1000 l'esecutato Sig. [REDACTED]. L'immobile sopra descritto è



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

pervenuto al Sig. [redacted] nato a [redacted] a seguito dell'atto di compravendita a rogito del notaio Barbaro Las Casas di Catania in data 6 aprile 2000, trascritto a Catania il 18 aprile 2000 ai nn. 12280/9063, da potere di [redacted] a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] i [redacted], ai quali era pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Ernesto Vacirca di Catania in data 30/12/1986, trascritto a Catania il 4/02/1987 ai nn. 4992/3969 ed in rettifica il 9/03/ 87 ai nn. 9266/7184.

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

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

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

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

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

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

- Iscrizione n.12281/ 1786 del 10 aprile 2000 per ipoteca nascente da atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Barbaro La Casas di Catania in data

6/04/2000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. in Roma e
contro [redacted] a [redacted] gravante
sulla piena proprietà dell'immobile esecutato, sito a San Giovanni La Punta
in Via Balatelle n. 18 di vani 5,0 riportato in catasto al Fg. 12, part. 191, sub
8.

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

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

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

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

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";

Nel documento prot. 7723 del 20 marzo 2014 del Comune di San Giovanni La Punta – Settore Urbanistica, allegato alla presente, si certifica che secondo il P.R.G., l'area di sedime su cui insiste la Palazzina "C" del Complesso edilizio denominato Collina delle Rose, riportato in Catasto del territorio del prefato Comune, ricade nelle zone di cui al prospetto che segue:

Foglio 12 – Particella 191 – Sub. 8 – Zona P.R.G. B 2 – Descrizione B2:
aree residenziali di completamento – **Ricadenzia:** totale.

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 agli anni 70.

In sede di sopralluogo peritale questo C.T.U. ha rilevato l'esistenza di difformità tra



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

lo stato dei luoghi così come accertato e il grafico della planimetria dell'appartamento visitato. In effetti, la consistenza del vano cucina è stata ampliata a seguito di parziale guadagno dello spazio/balcone esterno (mq. 4,0 ca.), con realizzazione di una veranda, confinante, conseguentemente, con la recinzione metallica di detto balcone. Al presente, pertanto, il vano cucina risulta essere di mq. 15,47 ca. (misura comprensiva dei 4 mq predetti, occupati a buona parte del balcone). A seguito di tale situazione riscontrata, il C.T.U. ha operato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La Punta, settore Urbanistica, che, a sua volta, ha fatto pervenire all'indirizzo del sottoscritto tecnico copia della Concessione edilizia in sanatoria n° 103/2003, pratica n° 0878 (Prot. Gen. n° 28693 del 26/09/2003) che si allega agli atti. Nel predetto documento viene, tra l'altro, dichiarato l'avvenuto versamento dell'importo totale della oblazione dovuta (€ 1.198,97) come pure il pagamento degli oneri di urbanizzazione (€ 540,51). Nelle "prescrizioni" della predetta concessione, però, è specificato che la stessa viene rilasciata alle seguenti prescrizioni essenziali:

- che eventuali verande siano smontate, come da parere n. 15204 del 17/05/98 della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania.
- che per quanto riguarda gli scarichi si rimanda alla competente autorità comunale l'applicazione dell'art. 38 L.R. 27/86.

In sede di sopralluogo peritale, come sopra evidenziato, la veranda a parziale chiusura del balcone posto sul fronte strada, risulta presente.

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

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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota";

Con riferimento ed a completamento di quanto già detto al precedente paragrafo 5,10 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 da evidenziare.

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

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

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

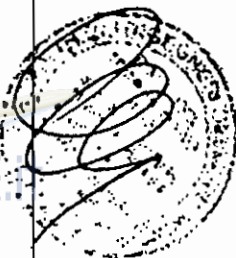
In sede di sopralluogo peritale, l'immobile pignorato al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultava abitato anche dalla sua famiglia.

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



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

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 questione resta ubicato in una zona del contesto urbano, (codice di zona D1) 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 opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed 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:

"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 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:



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

a) Superfici con destinazione S.U.A.

Ingresso	mq 3,45 ca.
corridoio	mq. 7,59 ca.
cucina	mq 15,47 ca
vano bagno	mq 6,52 ca.
lavanderia	mq 1,52 ca
letto (1)	mq. 13,52 ca.
letto (2)	mq. 15,09 ca.
soggiorno	mq. 15,22 ca.
stanzino	mq. 0,60 ca.

Totale S.U.A. mq **78,98 ca.**

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

Balcone cucina: mq.2,47 omologati. al 25% =	mq. 0,62 ca
Balcone letto (1): mq.6,34 omologati. al 25 % =	mq. 1,58 ca
Balcone unico letto (2) e soggiorno mq. 12,69 omolog. al 25% =	<u>mq. 3,17 ca</u>
<u>Totale S.N.R.</u>	<u>= mq 5,37 ca</u>

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

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 78,98 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 5,37 circa, si perviene alla superficie commerciale dell'intero estimando immobile pari al totale di mq 84,35 circa.

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

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

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

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 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:

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

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

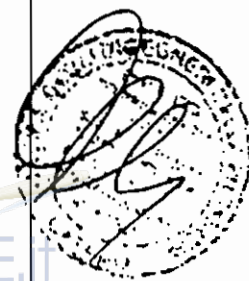
R_l indica il reddito lordo annuo totale;

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: $12 = 0,5 \cdot (Q \cdot 0,0045)$.

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

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



$RI = R \cdot 12 + 0,0045 \cdot 78/12$ dove R indica la rata mensile di affitto.

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

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

Per il predetto manufatto, edificato negli anni 70 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 2013 e per le abitazioni civili, del Comune di San Giovanni La Punta indicano un canone mensile con un cancello di € 3,8/ 5,7, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 5,5 al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di mq 84,35 c.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:



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

CANONE D'AFFITTO MENSILE

=

€ 5,5

C= (al mq)

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA

S =

mq

84,35

RATA MENSILE D'AFFITTO

R=

€.

463,92

CANONE ANNUO

Ca=

€

5.567,10

REDDITO ANNUO LORDO TOTALE

Rl=

€

5.702,80

SPESE

Q=

€

1.670,13

INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI

REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE

I2=

€

37,58

REDDITO NETTO ANNUO

Rn=

€

3.995,09

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

s=

0,040

VALORE DELL'IMMOBILE

V=

€

99.877,25

valore di € 99.877,25 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*. Non resta esclusa la stima dei parametri con procedimenti intuitivi, ove possibile. La stessa fattispecie indirizzerà sul *monoparametrico* o sul *pluriparametrico*.

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 2013, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo civile ubicati nel Comune di San Giovanni La Punta, codice di Zona D1 si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 1.150 a € 1.700 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € 1.400 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo. Moltiplicando detto prezzo di € 1.400 per la superficie di mq 84,35 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico

mq	84,350
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v=(€/mq)	€ 1.400,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 118.090,00

comparativo, che risulta essere di € 118.090,00.

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

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

Si calcola € 99.877,25 + € 118.090,00:2 = € 108.983,62.

In cifra tonda € 108.984,00

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.

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

"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 dalla planimetria catastali.

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

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

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

L'immobile esecutato di che trattasi, di esclusiva proprietà del Sig. Carbone Paolo Antonino, come già anticipato al precedente p.fo 5.14, non è divisibile in ogni caso per la sua consistenza e caratteristiche sue proprie..

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

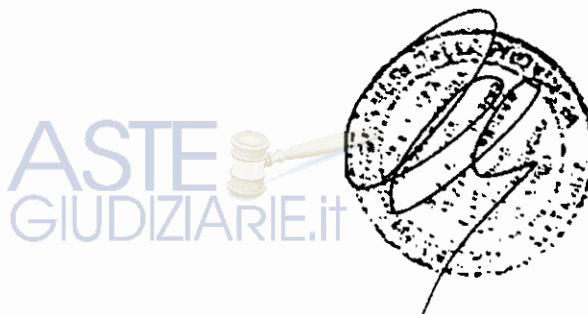
"Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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".



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

7) CONCLUSIONI

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e reperiti tutti i dati necessari, il C.T.U. si è dedicato alla stima dello stesso, e seguendo anche i canoni del metodo *analitico per capitalizzazione dei redditi* e del metodo *sinтетico 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 Foglio 12, particella 191, sub 8, categoria A/2, Classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 232,41, sito in San Giovanni La Punta, Via Balatelle n. 18, piano 1°, interno 8, scala A.

Valore € 108.984,00

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 dippiù a praticarsi.

Catania 3 Ottobre 2014

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

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

21 OTT. 2014



L. FUNZIONE PUBBLICA
Rosetta Angela D'Urso

[Handwritten signature]