

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

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare: Banca di Credito Coop. La Riscossa di Regalbuto

Procedura esecutiva: R.G.E. 44/2018

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Nunzio Noto

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con ordinanza del 27/03/2019 il G.E., Dott. Nunzio Noto 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 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;
- c. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



- g. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati 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;
- j. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in



aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

- l. 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;
- m. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n. 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o. accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 1. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p. 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 note di trascrizione), 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;



- q. verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;
- r. riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- s. verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice di Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 60 giorni, invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti esegutate/o) a mezzo Pec e/o raccomandata.



3) Atto di Pignoramento immobiliare

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Enna, premesso:

-

(lo s
cmunicata degli^{pec} Avvocati di Erma

pr ge alle liti del in Ale di

. ;

- Che la Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto vanta nei confronti dei sigg.come sopra generalizzati,

9.03.2018, opposto, e spese successive. Il credito scaturisce dal contratto di mutuo fondiario d

Notaio in Enna, a

2014 al2/181

concesso s" (cod. fiscale e partita IVA:



s n a (ed ivi
ea

Pianetti.

- Che per tale credito i sigg. si costituivano

fideiussori e terzi datori d'ipoteca e consentivano che venisse iscritta ipoteca volontaria sui beni personali di seguito descritti;

- Che i debitori non hanno effettuato il pagamento onde l'intimazione è rimasta priva di effetto.

Tutto ciò premesso, Io Ufficiale Giudiziario

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

i seguenti immobili dei quali la creditrice mi ha fornito la descrizione seguente con sottoscrizione del suo procuratore:

- Immobili facenti parte dell'edificio condominiale sito in Leonforte (EN) alla via Letizia Milani n. 2 e precisamente: a. appartamento per civile abitazione, ubicato a primo piano e composto da sei vani catastali, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 28. part.IIa 740 sub 3, categ. A/2, cl. 3; b. appartamento per civile abitazione, ubicato al secondo piano e composto da cinque virgola cinque vani catastali, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 28, part.IIa 740 sub 4, categ. A/2, cl. 3; c. appartamento per civile abitazione, ubicato al terzo piano e composto da cinque virgola cinque vani catastali, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 28, part.IIa 740 sub 5, categ. A/2, cl. 3; d. autorimessa, ubicata a piano seminterrato della consistenza catastale di mq. 174, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 28, part.IIa 740 sub 7 (ex 740 sub 6), categ. C/6, cl. 4; e. appartamento per



civile abitazione, ubicato a piano terra e composto da tre virgola cinque vani catastali, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 28, part.IIa 740 sub 8 (ex 740 sub 2), categ. A/2, cl. 3; f. appartamento per civile abitazione, ubicato a piano terra e composto da tre vani catastali, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 28, part.IIa 740 sub 9 (ex 740 sub 2), categ. A/2, cl. 3; g. deposito, ubicato a piano terra della consistenza catastale di mq. 13, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 28, part.IIa 740 sub 10 (ex 740 sub 2), categ. C/2, cl. 2;

per la quota pari ad ½ indiviso ciascuno.

4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) 1° Verbale di sopralluogo del 06/08/2019

“Oggi alla data del 6 Agosto 2019 alle ore 10.30 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo pec e Racc. A/R del 24/07/2019 ha convocato le parti presso i luoghi oggetto di causa in Leonforte in Via Letizia Milani n° 2 per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti i Sigg.ri per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata non è comparso nessuno lo stesso, ma il sottoscritto ha rintracciato personalmente il quale si è scusato dicendo che per motivi personali non aveva potuto presenziare all’inizio delle suddette operazioni.

A questo punto il sottoscritto ha rinviato le suddette a data da destinarsi precisando che si sarebbe trattato di una data non più prorogabile, una volta fissata.

Si chiude il presente verbale alle ore 12.15 presso i luoghi oggetto di stima, dopo aver inutilmente atteso almeno la presenza di parte esecutata e dopo aver acquisito tutte le informazioni sulla stessa parte al fine di poterlo rintracciare ed evitare prosecuzione con esecuzione forzata”.



4.2) 2° Verbale di sopralluogo del 07/09/2019

“Successivamente a seguito di scambio di messaggi su supporti informatici con il questo C.T.U. ha fissato solo alla data del giorno 7 settembre 2019 per il giorno 7 per le ore 11.00 l’inizio delle operazioni peritali, unica data utile e possibile per la parte esecutata, contrariamente l’altra data utile sarebbe stata quella del prossimo 20 settembre, impossibile per il sottoscritto in quanto il Sig. G.E. chiedeva il deposito della C.T.U. per il prossimo 27 settembre circa, motivo per il quale questo C.T.U. ha dovuto fissare tempestivamente la data di inizio operazioni peritali dall’oggi al domani.

Il sottoscritto giunto presso i luoghi ha avuto la presenza del ha così potuto scattare fotografie di tutti gli immobili, avere eseguito tutti gli accertamenti di rito, rilevate le misurazioni a mezzo di idonea strumentazione e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Si chiude il presente verbale alle ore 14.00 presso i luoghi oggetto di stima”.

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



Elenco degli immobili di Via Letizia Milani n ° 2:

Cespite A) appartamento piano 1° fg. 28, part. 740, sub 3, (A/2)

Cespite B) appartamento piano 2° fg. 28, part. 740, sub 4, (A/2)

Cespite C) appartamento piano 3° fg. 28, part. 740, sub 5, (A/2)

Cespite D) autorimessa fg. 28, part. 740, sub 7 (ex sub 6), (C/6)

Cespite E) appartamento piano T. fg. 28, part. 740, sub 8 (ex sub 2), (A/2)

Cespite F) appartamento piano T. fg. 28, part. 740, sub 9 (ex sub 2), (A/2)

Cespite G) deposito fg. 28, part. 740, sub 10 (ex sub 2), (C/2)

Si precisa che per i cespiti E), F), e G), per come si evince dalla documentazione agli atti et acquisita dal sottoscritto, sono stati tutti frazionati in:

- Cespite E) sub 8
- Cespite F) sub 9
- Cespite G) sub 10

Tutti provengono da un unico sub 2.

Una volta definiti tutti i cespiti nella loro classificazione, passiamo ora ad ottemperare al mandato descrivendo, sviluppando e valutando i suddetti e sopraelencati cespiti.

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



5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

5.1) In merito alla lettera a del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“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”;

Trattasi di un fabbricato con 4 elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato sito in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2, piano T-1°-2°-3°-S1.

I beni pignorati, consistenti in cinque abitazioni di tipo civile, una autorimessa ed un deposito, come appresso indicati rispettivamente con la dicitura Cespite A), Cespite B), Cespite C), Cespite D), Cespite E), Cespite F) e Cespite G) si identificano come di seguito riportato:

I beni pignorati, sono ubicati nel Comune di Leonforte (EN) e distinti al N.C.E.U. come di seguito riportato, in ordine alla proprietà per 1/2 cad.



CESPITE A)

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano
1°, in catasto fg. 28, part. 740, sub 3, cl. 3, cons. 6 vani, rendita €399,74.

CESPITE B)

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano
2°, in catasto fg. 28, part. 740, sub 4, cl. 3, cons. 5,5 vani, rendita €366,43.

CESPITE C)

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano
3°, in catasto fg. 28, part. 740, sub 5, cl. 3, cons. 5,5 vani, rendita €366,43.

CESPITE D)

Autorimessa (C/6) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano S1, in
catasto fg. 28, part. 740, sub 7, cl. 4, cons. 174 m², rendita €494,25.

CESPITE E)

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano
T, in catasto fg. 28, part. 740, sub 8, cl. 3, cons. 3,5 vani, rendita €233,18.

CESPITE F)

Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano
T, in catasto fg. 28, part. 740, sub 9, cl. 3, cons. 3 vani, rendita €199,87.



CESPITE G)

Deposito (C/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano T, in catasto fg. 28, part. 740, sub 10, cl. 2, cons. 13 m², rendita €26,18.

Dei sette cespiti, ne è stata verificata ed accertata la conformità dei dati rilevati in sede di sopraluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista degli immobili oggetto di stima. Ai cespiti pignorati nella loro interezza e complessità si accede a mezzo di un cancello in ferro ubicato sul lato strada di Via Letizia Milani, contraddistinto dal civico 2. Superato il suddetto, si accede ad un ampio spazio esterno di pertinenza dei cespiti ubicati al piano terra. All'interno della suddetta proprietà e ubicato sull'ambiente esterno insiste un portoncino metallico di colore scuro conducente ai due cespiti insistenti al piano terra ed ai tre cespiti insistenti ai piani superiori, ai quali si accede a mezzo di ascensore e vano scala. Nella stessa via insiste anche un cancelletto in ferro di colore grigio conducente ad uno spazio esterno solo di pertinenza all'immobile al piano terra sub 8.

Cespite A)

Al suddetto cespite, come già sopra citato si accede sia a mezzo ascensore, che a mezzo scale condominiali elegantemente rifinite. L'immobile è sito al piano 1° a corredo di un'antistante piazzola di arrivo e di accesso, elegantemente rifinito con presenza di termosifoni e ascensore contraddistinto al numero 2. L'immobile versa in ottime condizioni, elegantemente rifinito in ogni sua parte. Ad esso si accede a mezzo di una porta d'ingresso blindata in un unico ambiente cucina-soggiorno live



con presenza di un piccolo bagno e di finestre e balcone. Accanto a questa suddetta zona, insiste un grande ripostiglio finestrato che oggi è stato adibito ad una stanzetta; a seguire insiste un corridoio conducente ai vari vani di cui sul lato sinistro con spalle all'ingresso la prima porta corrisponde ad una camera letto finestrata; a seguire troviamo una seconda camera letto balconata mentre di fronte sempre con spalle all'ingresso, troviamo un grande wc finestrato elegantemente rifinito con elementi di pregio, presenza di vasca idromassaggio e quant'altro; sul lato destro invece ed in senso orario, trovansi una terza stanza letto balconata ed a seguire trovansi un ripostiglio.

Cespite B)

Al suddetto cespite, come già sopra citato si accede sia a mezzo ascensore, che a mezzo scale condominiali elegantemente rifinite. L'immobile è sito al piano 2° a corredo di un'antistante piazzola di arrivo e di accesso, elegantemente rifinito con presenza di termosifoni e ascensore contraddistinto al numero 3. L'immobile versa in ottime condizioni, elegantemente rifinito in ogni sua parte. Ad esso si accede a mezzo di una porta d'ingresso blindata in un unico ambiente cucina-soggiorno live con presenza di un piccolo bagno e di finestre e balcone. A seguire insiste un corridoio conducente ai vari vani di cui sul lato sinistro con spalle all'ingresso la prima porta corrisponde ad una camera letto finestrata; a seguire troviamo una seconda camera letto balconata mentre di fronte sempre con spalle all'ingresso, troviamo un grande wc finestrato elegantemente rifinito con elementi di pregio, presenza di vasca idromassaggio e quant'altro; sul lato destro invece ed in senso orario, trovansi una terza stanza letto balconata ed a seguire trovansi un ripostiglio.



Cespite C)

Al suddetto cespite, come già sopra citato si accede sia a mezzo ascensore, che a mezzo scale condominiali elegantemente rifinite. L'immobile è sito al piano 3° e correto di un'antistante piazzola di arrivo e di accesso, elegantemente rifinito con presenza di termosifoni e ascensore contraddistinto al numero 4. L'immobile versa in ottime condizioni, elegantemente rifinito in ogni sua parte. Ad esso si accede a mezzo di una porta d'ingresso blindata in un unico ambiente cucina-soggiorno live con presenza di un piccolo bagno e di finestre e balcone. A seguire insiste un corridoio conducente ai vari vani di cui sul lato sinistro con spalle all'ingresso la prima porta corrisponde ad una camera letto finestrata; a seguire troviamo una seconda camera letto balconata mentre di fronte sempre con spalle all'ingresso, troviamo un grande wc finestrato elegantemente rifinito con elementi di pregio, presenza di vasca idromassaggio e quant'altro; sul lato destro invece ed in senso orario, trovansi una terza stanza letto balconata ed a seguire trovansi un ripostiglio.

Cespite D)

Al suddetto cespite si accede sia dal lato esterno che dal lato interno del condominio a mezzo del sopra descritto vano scala. Giunti al piano S1, si accede al suddetto cespite a mezzo di una porta in ferro di colore nero. Trattasi di un grande ed ampio ambiente mattonellato e rifinito in ogni singola parte; trovansi una piccola zona conducente al vano ascensore che giunge fino al piano S1, altresì un piccolo wc ed ancora una zona sottoscale ove sono riposti degli oggetti personali.



Cespite E)

Al suddetto cespite posto al piano terra, si accede a mezzo di una porta blindata in un vano ingresso conducente ad una stanza finestrata e ad un ampio vano cucina-soggiorno che si affaccia sulla terrazza con accesso anche dal cancelletto in ferro già sopra descritto. Da questo ampio vano si accede anche al wc finestrato con presenza di doccia; infine posto vicino l'ingresso sul lato destro trovansi un locale ripostiglio.

Cespite F)

Al suddetto cespite invece si accede dal lato esterno sempre di proprietà dei germani Panvini, ma non più con accesso dal condominio, in quanto tale accesso è stato chiuso. Si accede attraverso un'ampia porta vetrata a due ante in uno spazio live rifinito e mattonellato con presenza di zona cucina, si accede senza alcuna porta di passaggio, ma con insistente un varco in altro vano finestrato, ed a seguire a mezzo di altro varco si accede ai vani wc e ad altro vano adibito a sgabuzzino.

Cespite G)

Al suddetto cespite si accede a mezzo di una porta in ferro situata sulla stessa corte. All'interno del suddetto insiste un ampio vano finestrato, che risulta essere un ambiente rifinito in ogni sua singola parte e mattonellato.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti degli appartamenti e precisamente dei cespiti A), B), C), E), ed F), come già descritti, sono del tipo tamburato, si accostano al colore noce mansonia e sono in ottimo stato di conservazione come, del resto, tutto lo stato dell'appartamento, rifinito in maniera più che dignitosa, assistiti da riscaldamento con termosifoni, soffitti intonacati e



tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrellate dei bagni che risultano scontatamente assistiti dai tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono costituiti di infissi vetrati in alluminio anodizzato ed avvolgibili oscuranti.

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

5.2) In merito alla lettera b del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“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”;

Gli immobili pignorati risultano essere di proprietà per 1/2 cad. dei

5.3) In merito alla lettera c del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”;

Nella certificazione notarile agli atti del 6 luglio 2018 a firma del Dott. Alessandro Leonardi Notaio in Regalbuto, relativa ai beni oggetto del pignoramento immobiliare del Tribunale di Enna in data 28 maggio 2018, Repertorio n. 489/2018, trascritto ad Enna in data 8 giugno 2018 ai nn. 3489/2978 viene certificato che le unità immobiliari descritte sono state edificate su terreno originariamente censito in



catasto alle particelle 1011, 1012, 740 e 743 pervenuto ai signori:

nastoria:

- Le particelle 1011 e 1012 per atto di compravendita a rog

strato ad Enna

nei

signori:

ai quali il suddetto terreno era pervenuto p

- Le particelle 740 e 743 per atto di compravendita a rogito del notai

a da potere dei signori:

la quota di

8/24 indivisa,

C

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



ciascuno per la quoper

le

na

5.4) In merito alla lettera d del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;

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

5.5) In merito alla lettera e del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”;



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

5.6) In merito alla lettera f del mandato sopra già citato e precisamente

per tutti i cespiti da A) a G) :

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

Nella certificazione notarile sulle formalità pregiudizievoli alla titolarità ed alla libertà degli immobili in oggetto si specifica:

Dal giorno 1 gennaio 1998 a tutto il giorno 3 luglio 2018 gli immobili oggetto di pignoramento risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, ad eccezione di quanto sotto indicato:

a

a favore di:

—

n



:

5.7) In merito alla lettera g del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

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

L’U.T.C. del Comune di Leonforte non rilascia certificati di destinazione urbanistica per i fabbricati, ma dalla documentazione fornita dallo stesso Ufficio risulta che il fabbricato ricade in Zona “D1” nel P.R.G. vigente del Comune di Leonforte.



5.8) In merito alla lettera h del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

Nella documentazione fornita dall'U.T.C. del Comune di Leonforte viene riportato che per gli immobili oggetto di stima, risultano le sotto elencate pratiche edilizie:

- C
- C8;
- 9;
- A;
- Certificato di Abitabilità / Agibilità del 14/04/2014.

Infine per l'immobile oggetto di stima, non esistono in Ufficio ulteriori richieste di sanatoria e né oneri da pagare.



5.9) In merito alla lettera i del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati 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;

In sede di sopralluogo peritale questo C.T.U. ha accertato che i beni pignorati sono occupati dai debitori.

5.10) In merito alla lettera J del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)”;

Quanto richiesto al punto in oggetto è stato già specificato nei punti precedenti, in riferimento alle superfici e ai loro calcoli verrà di seguito al punto successivo calcolato e specificato mentre per quanto concerne l’anno di costruzione il sottoscritto ha verificato che gli immobili risalgono alla fine degli anni 2000.



5.11) In merito alla lettera k del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un’offerta minima in aumento; del costo dell’eventuale sanatoria”;

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

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

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

CESPITE A) la distinzione tra:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

Ingresso	mq.	4,06 ca
Cucina-soggiorno live	mq.	47,90 ca
Ripostiglio	mq.	5,96 ca
Stanza letto 1	mq.	13,69 ca
Stanza letto 2	mq.	11,48 ca
Stanza letto 3	mq.	17,05 ca



Ripostiglio	mq. 5,20 ca
Wc 1	mq. 4,74 ca
Wc 2	mq. 7,00 ca
Corridoio	<u>mq. 5,29 ca</u>
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq. 122,37 ca</u>

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

Balcone 1 =	mq. 18,84 ca
Balcone 2 =	mq. 22,34 ca
Superficie totale	mq. 41,18 ca
omogeneizzati al 25 % =	mq. 10,30 ca
<u>Totale S.N.R.</u>	<u>= mq 10,30 ca</u>

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 122,37 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 10,30 circa, si perviene alla superficie commerciale dell'intero estimando immobile pari al totale di mq 132,67 ca.

Una volta conosciuta la superficie commerciale del bene, risultato decisamente indefettibile, è possibile procedere alla fase successiva del processo attinente alla indagine sui prezzi con determinazione del valore del bene stesso.

Bisogna pervenire al prezzo base d'asta che non solo non deve disarmonizzare coi livelli 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.

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



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)

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



RI indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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

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

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

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

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

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



Per il predetto manufatto, edificato negli anni 2000 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 1° semestre dell'anno 2019 e per le abitazioni di tipo civile, del Comune di Leonforte indicano un canone mensile con un cancello di €4,2/5,2, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di €5,8 al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di mq 132,67 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:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq) =	€ 5,8
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S =	mq 132,67
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€ 769,48
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 9.233,83
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 9.458,90
SPESE	
Q=	€ 2.770,14
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€ 62,32
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 6.626,42
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 165.660,71

Tale valore di € 165.660,71 ottenuto col metodo analitico di capitalizzazione, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo sintetico comparativo.

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



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 1° semestre dell'anno 2019, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Leonforte, codice di Zona "D1" si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 900,00 a € 1.150,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato

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



adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta di € 1.250,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo. Moltiplicando detto prezzo di €1.250,00 per la superficie di mq 132,67 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere di €165.837,50.

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	132,670
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 1.250,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 165.837,50

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

Si calcola $(€165.660,71 + €165.837,50) : 2 = €165.749,10$ in cifra tonda

€165.750,00

Poiché gli altri 2 cespiti e precisamente B) e C) presentano le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la stessa superficie, anche se in parte con distribuzione diversa, i valori di stima e di cancelli che vengono osservati ed utilizzati sono uguali e corrispondenti a quelli del cespite A) e precisamente ci si riferisce intanto al 1° semestre 2019 anche per questi prossimi 2 cespiti B) e C), peraltro vengono utilizzati per il metodo analitico per capitalizzazione del reddito un valore di locazione pari ad €mq 5,8 x mese in un cancello che va da €mq 4,2 a 5,2 e per il metodo sintetico comparativo si considera un valore di mercato pari ad €mq 1.250 in un cancello compreso fra €mq 900 a 1.150.

E precisamente:

Valutazione Cespite B) **€165.750,00**

Valutazione Cespite C) **€165.750,00**



Valutazione Cespite D)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:

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

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



opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del presente elaborato. Per il predetto manufatto, edificato negli anni 2000 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 1° semestre dell'anno 2019 e per i depositi del Comune di Leonforte indicano un canone mensile con un cancello di €1,1/1,6, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di €2,4 al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di mq 195,57 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:

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq) =	€ 2,4
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S =	mq 195,57
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€ 469,36
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 5.632,41
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 5.769,70
SPESE	
Q=	€ 1.689,72
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€ 38,01
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 4.041,96
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 101.049,06

Tale valore di € 101.049,06 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 1° semestre dell'anno 2019, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per i depositi ubicati nel Comune di Leonforte, codice di Zona "D1" si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 300,00 a € 400,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul



mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta di €480,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo. Moltiplicando detto prezzo di € 480,00 per la superficie di mq 195,57 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere di €93.873,60.

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	195,570
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 480,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 93.873,60

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 $(€101.049,06 + €93.873,60) : 2 = €97.461,33$ in cifra tonda

€97.460,00

Valutazione Cespite E)

Per il suddetto cespite e per il cespite F), essendo anch'essi cespiti per civile abitazione si utilizzano gli stessi valori utilizzati per i sopra elencati cespiti A), B) e C) e già indicati nelle tabelle superiori, ma essendo diverse le superfici è necessario per come di seguito riportato, evidenziare i valori chiaramente risultanti diversi, a mezzo delle tabelle sotto indicate dei due diversi metodi utilizzati e mediati e precisamente:

CESPITE A) la distinzione tra:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

Ingresso - saletta	mq.	5,61 ca
Cucina-soggiorno live	mq.	23,19 ca
Ripostiglio	mq.	2,44 ca



Rn indica il reddito netto annuo; (Reddito Capitalizzabile)

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

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

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

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

$Rl= R* 12 + 0,0045*78/12$ 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 storica, bene assistita da



Stanza	mq. 15,40 ca
Wc	mq. 4,96 ca
Corridoio	<u>mq. 5,29 ca</u>
<u>Totale S.U.A.</u>	<u>mq. 51,60 ca</u>

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

Superficie terrazza totale	mq. 49,76 ca
omogeneizzati al 25 % =	mq. 12,44 ca +
omogeneizzati al 25 % =	mq. 3,20 ca =
<u>Totale S.N.R.</u>	<u>= mq. 15,64 ca</u>

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 51,60 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 15,64 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq 67,24 ca.**

Una volta conosciuta la superficie commerciale del bene, risultato decisamente indefettibile, è possibile procedere alla fase successiva del processo attinente alla indagine sui prezzi con determinazione del valore del bene stesso.

Bisogna pervenire al prezzo base d'asta che non solo non deve disarmonizzare coi livelli 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.

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



a) Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq) =	€ 5,8
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S =	mq 67,24
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€ 389,99
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 4.679,90
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 4.793,97
SPESE	
Q=	€ 1.403,97
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€ 31,58
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 3.358,41
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 83.960,40

Tale valore di € 83.960,40 ottenuto col metodo analitico di capitalizzazione, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo sintetico comparativo.

b) Metodo sintetico comparativo

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	67,240
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 1.250,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 84.050,00

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 $(€83.960,40 + €84.050,00) : 2 = €84,005,20$ in cifra tonda



€84.000,00

Valutazione Cespite F)

la distinzione tra:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

Cucina-soggiorno live	mq.	23,16 ca
Stanza 1	mq.	15,93 ca
Wc	mq.	2,40 ca
Stanza 2	mq.	7,69 ca
Anticamera	mq.	1,90 ca

Totale S.U.A. mq. 51,08 cab) Superfici con destinazione S.N.R. (non residenziali da omogeneizzare)

Superficie esterna totale	mq.	18,60 ca
omogeneizzati al 25 % =	mq.	4,65 ca +
omogeneizzati al 25 % =	mq.	3,20 ca =

Totale S.N.R. = mq 7,85 ca

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 51,08 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 7,85 circa, si perviene alla superficie commerciale dell'intero estimando immobile pari al totale di mq 58,93 ca.

Una volta conosciuta la superficie commerciale del bene, risultato decisamente indefettibile, è possibile procedere alla fase successiva del processo attinente alla indagine sui prezzi con determinazione del valore del bene stesso.

Bisogna pervenire al prezzo base d'asta che non solo non deve disarmonizzare coi livelli 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.

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



conto che anche il solo metodo comparativo diretto risulta più che valido a indirizzare verso soddisfacenti risultati; infatti il sintetico viene anche definito “diretto” in quanto l’indagine è condotta direttamente soprattutto in loco evitando il ricorso a specifici elaborati analitici dove la matematica finanziaria non ne rimane estranea. Entrambi i metodi forniranno i rispettivi risultati che, a sua volta, mediati daranno il risultato finale come valore congruo da sottoporre.

a) Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq) =	€ 5,8
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S =	mq 58,93
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€ 341,79
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 4.101,52
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 4.201,50
SPESE	
Q=	€ 1.230,45
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€ 27,68
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 2.943,35
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 73.583,97

Tale valore di € 73.583,97 ottenuto col metodo analitico di capitalizzazione, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo sintetico comparativo.

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



b) Metodo sintetico comparativo

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	58,930
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 1.250,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 73.662,50

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

Si calcola $(€73.583,97 + €73.662,50) : 2 = €73.623,23$ in cifra tonda

€73.625,00

Valutazione Cespite G)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 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: $12 = 0,045 * (Q * 12)$.

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

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

$$R_l = R * 12 + 0,045 * 78/12 \text{ dove } R \text{ indica la rata mensile di affitto.}$$

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

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



il reddito netto annuo R_n per il saggio di capitalizzazione (0,040), indicato con la lettera s.

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

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

Per il predetto manufatto, edificato negli anni 2000 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 1° semestre dell'anno 2019 e per le autorimesse del Comune di Leonforte indicano un canone mensile con un cancello di €0,8/1,0, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di €1,2 al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di mq 20,95 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:



CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq) =		€ 1,2
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S =	mq	20,95
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	25,14
CANONE ANNUO		
Ca=	€	301,68
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	309,03
SPESE		
Q=	€	90,50
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	2,03
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	216,49
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	5.412,32

Tale valore di € 5.412,32 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 1° semestre dell'anno 2019, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le autorimesse ubicate nel Comune di Leonforte, codice di Zona "D1" si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 200,00 a € 250,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta di €250,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo. Moltiplicando detto prezzo di € 250,00 per la superficie di mq 20,95 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere di €5.237,50.

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	20,950
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 250,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	5,237,50



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

Si calcola $(€5.412,32 + €5.237,50) : 2 = €5.324,91$ in cifra tonda

€5.325,00

5.12) In merito alla lettera l del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“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”;

Con riferimento alle peculiarità degli immobili in argomento, constatate in sede di sopralluogo peritale, si ritiene possibile l'opportunità di procedere alla vendita in più lotti separati dei beni pignorati.

5.13) In merito alla lettera m del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;



Il sottoscritto nell'allegato n ° 2 fornisce ampia documentazione fotografica degli ambienti interni ed esterni, e di tutti i necessari dati catastali (planimetrie catastali, mappa e visure catastali).

5.14) In merito alla lettera n del mandato sopra già citato e precisamente

per tutti i cespiti da A) a G) :

“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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”;

Come già esposto al punto 5.2, gli immobili pignorati risultano essere di proprietà

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U. dopo avere attentamente visionato i cespiti pignorati, in tutto il loro contesto, ha accertato e confermato l'ipotesi di poter procedere alla vendita degli stessi in lotti separati in quanto sono divisibili per la loro consistenza e proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

5.15) In merito alla lettera o del mandato sopra già citato e precisamente

per tutti i cespiti da A) a G) :

“accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o

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



se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”;

Non risulta che gli esecutati abbiano avanzato richiesta per i beni di che trattasi, riferite ad eventuale trattamento tributario agevolato in base alla normativa vigente come pure inerenti ad altre agevolazioni fiscali.

5.16) In merito alla lettera p del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“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 note di trascrizione), 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”;

Quanto richiesto al punto in oggetto ne è stata verificata la correttezza dei dati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare si è altresì accertato che il pignoramento ha colpito solo quote spettanti ai debitori, e ne risulta una esatta corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

5.17) In merito alla lettera q del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o

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



dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni”;

La materia è disciplinata dal D.lgs 192/05 e successivi provvedimenti normativi fra cui il Dl 63/2013:

L’APE acronimo di Attestato di Prestazione Energetica (agg. D.l.gs n. 63/2013) è quel documento redatto da un accreditato Certificatore Energetico dove risulta indicato il livello di consumo dell’immobile, e la classe energetica ossia l’energia totale consumata dall’edificio climatizzato per metro quadro di superficie entro l’anno.

Come principio generale, a prescindere da altre previste specificazioni, l’APE deve essere redatto per tutti gli edifici che comportano un “consumo energetico”.

Nel caso specifico l’esecutata risulta essere in possesso di Attestato di Prestazione Energetica.

5.18) In merito alla lettera r del mandato sopra già citato e precisamente

per tutti i cespiti da A) a G) :

“riferisca sull’eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

Non risultano agli atti documenti o altro riflettenti il quesito a margine attinente a spese fisse di gestione o di manutenzione e nemmeno spese condominiali non pagate.



5.19) In merito alla lettera s del mandato sopra già citato e precisamente per tutti i cespiti da A) a G) :

“verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati”.

Per quanto attiene la proprietà è già specificato al punto 5.2, mentre dalla documentazione in atti non risultano gravami sugli immobili in oggetto.

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



7) CONCLUSIONI

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

CESPITE A): Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano 1°, in catasto fg. 28, part. 740, sub 3, cl. 3, cons. 6 vani, rendita €399,74.

Valore €165.750,00

CESPITE B): Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano 2°, in catasto fg. 28, part. 740, sub 4, cl. 3, cons. 5,5 vani, rendita €366,43.

Valore €165.750,00

CESPITE C): Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano 3°, in catasto fg. 28, part. 740, sub 5, cl. 3, cons. 5,5 vani, rendita €366,43.

Valore €165.750,00



CESPITE D): Autorimessa (C/6) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano S1, in catasto fg. 28, part. 740, sub 7, cl. 4, cons. 174 m², rendita €494,25.

Valore €97.460,00

CESPITE E): Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano T, in catasto fg. 28, part. 740, sub 8, cl. 3, cons. 3,5 vani, rendita €233,18.

Valore €84.000,00

CESPITE F): Abitazione di tipo civile (A/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano T, in catasto fg. 28, part. 740, sub 9, cl. 3, cons. 3 vani, rendita €199,87.

Valore €73.625,00

CESPITE G): Deposito (C/2) in Leonforte (EN), Via Letizia Milani n ° 2 piano T, in catasto fg. 28, part. 740, sub 10, cl. 2, cons. 13 m², rendita €26,18.

Valore €5.325,00

Totale valore dei Cespiti da A) a G) = €757.660,00

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene quindi di avere adempiuto nelle forme più complete possibili all'incarico commessogli dal Sig. G. E. Dott. Nunzio Noto, al 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 10 Gennaio 2020

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



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



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

