

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: UnipolSai Assicurazioni S.p.A. contro**

**Procedura esecutiva: R.G.E. 101/2017**

**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 14/03/2018 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;*

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



- 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*

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



*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. allegghi 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 l. 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*

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



*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 precedenti ed intervenuti e alle parti esegutate/o) a mezzo di raccomandata.

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



### **3) Atto di Pignoramento immobiliare**

UnipolSai Assicurazioni S.p.A. (cod. fisc. 00818570012) - già denominata Fondiaria-Sai S.p.a., società in cui è stata fusa per incorporazione Unipol Assicurazioni S.p.a. (cod. fisc. 02705901201) per atto di fusione a rogito del Notaio Dott. Tassinari di Bologna del 31/12/2013 (n. 53712 rep., n. 34018 racc), già UGF Assicurazioni S.p.a. per atto di variazione della denominazione sociale a rogito del Notaio Damascelli di Bologna del 27/4/2011 (rep. n. 8317), e per precedente variazione delle denominazione sociale della Compagnia Assicuratrice Unipol S.p.a. e fusione per incorporazione di Aurora Assicurazioni S.p.a. (cod. fisc. 05538250969) per atto a rogito del Notaio Tassinari di Imola del 28/1/2009 (rep. n. 41621) società subentrata ex art. 2558 cc. e ss. nei contratti, diritti ed obblighi di Navale Assicurazioni S.p.a. (C.F. 00296790389) per atto di conferimento d'azienda a rogito del notaio Tassinari di Imola del 21/12/2010 (n. 46875 rep.) - con sede in Bologna, via Stalingrado n. 45 (c.f. 02705901201), in persona del Dott. Michele Bosi nella sua qualità di responsabile della funzione Controllo Riserve e Fiduciari Cauzioni e procuratore speciale per atto a rogito del Notaio Dott. Gherardi del 26/6/2014, rep. 77419, racc. 6780, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Ferroni (C.F.: FRRFNC58C18C912K, fax: 0532/248558, email: studio [legale@studioeffeffe.com](mailto:legale@studioeffeffe.com), pec: [francesco.ferroni@ordineavvocatiferrara.eu](mailto:francesco.ferroni@ordineavvocatiferrara.eu)), come da mandato in calce al precetto notificato alla Sig.ra Lo Maglio Debora Laura in data 11.09.17, con domicilio virtuale a mezzo del proprio indirizzo di posta elettronica certificata [francesco.ferroni@ordineavvocatiferrara.eu](mailto:francesco.ferroni@ordineavvocatiferrara.eu) risultante da pubblici registri anche ai fini di cui agli artt. 82 R.D. 37/1934. 125 e 480 c.p.c. co. III, come stabilito da Cassazione Civile, SS.UU., sentenza 20.06.2012 n° 10143.

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



PREMESSO:

- che ad istanza di UnipolSai Assicurazioni s.p.a., il Tribunale di Bologna, con decreto ingiuntivo telematico n. 1376/2015 Ing. e n. 1735/2015 R.G. del 17.02.2015,

il pagamento della somma di € 65.790,00, oltre interessi di legge dal 30.09.2014 al saldo effettivo, oltre le spese del procedimento monitorio liquidate in € 1.330,00 per onorari ed € 406,50 per esborsi, oltre spese generali in ragione del 15%, iva e epa come per legge, ed oltre alle successive occorrenze;

- che il suddetto decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e munito di formula esecutiva in data 27.02.2015, veniva notificato in data 16.03.2015

- che UnipolSai Assicurazioni s.p.a, in data 11.09.17, notificava alla  
atto di precetto intimante il pagamento della somma di € 69.073,52, oltre interessi legali dal 30.09.14 al saldo effettivo, le spese di notifica dell'atto di precetto e successive occorrenze, con l'avvertimento che in difetto di pagamento entro il termine di dieci giorni dalla notifica dell'atto di precetto, avrebbe proceduto ad esecuzione forzata;

- che entro il suddetto termine nessuna somma è stata rimborsata alla Compagnia creditrice;

- che UnipolSai Assicurazioni s.p.a., così come sopra rappresentata, assistita e difesa, intende procedere esecutivamente sul compendio immobiliare del quale risulta proprietaria e/o comproprietaria

r

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



censito come segue;

- 1) Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (En), Foglio 32 - Particella 893 - sub. 4, cat. C/6, classe 6, indirizzo Via Dante Alighieri n. 75;
- 2) Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (En), Foglio 32 - Particella 893 - sub. 5, cat. C/6, classe 5, indirizzo Via Dante Alighieri n. 77;
- 3) Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia (En), Foglio 32 - Particella 893 - sub. 6, cat. A/3, classe 3, indirizzo Via Dante Alighieri n. 73;

salvo per i beni sopra elencati e descritti, migliori e più esatti dati catastali e comprese le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni come per legge.

Si dichiara che il valore della presente procedura ammonta ad € 69.073,52.

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



**4.1) Verbale di sopralluogo del 11/04/2018**

“Oggi alla data del giorno 11 (undici) del mese di Aprile dell’anno 2018 alle ore 12,00 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo pec e raccomandata A/R ha convocato le parti presso i luoghi oggetto di stima e precisamente

per iniziare le operazioni peritali. Sono presenti i Sigg.ri per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente personalmente la \_\_\_\_\_ a quale ha permesso libero accesso al sottoscritto per effettuare tutti gli accertamenti del caso senza porre alcuna resistenza. Il sottoscritto ha preso visione dell’immobile, dei garages e di tutto quanto pignorato, ha scattato fotografie sia degli ambienti esterni che interni degli stessi, rilevato misurazioni e preso appunti su fogli separati dal presente verbale redigendo piante planimetriche che verranno utilizzate ad uso personale al fine di sviluppare la superficie dell’immobile eseguendo tutti gli accertamenti nonché tutto quanto sopra in ottemperanza del mandato. Il sottoscritto non riceve alcun acconto in data odierna posto a carico della UnipolSai, la quale avrebbe dovuto versare tale acconto entro e no oltre l’inizio delle operazioni peritali. La

\_\_\_\_\_ personalmente fa presente al C.T.U. che più volte ed in maniera reiterata ha cercato di contattare la UnipolSai perché ella si rendeva disponibile ad un accordo transattivo al fine di chiudere bonariamente la controversia in essere, ma ad oggi non ha riscontrato alcuna disponibilità né interesse da parte della stessa UnipolSai. Comunque e alla luce dei fatti emersi ed esistenti la stessa parte esecutata si dichiara ancora disponibile per addivenire ad un bonario componimento con la parte procedente in maniera effettivamente equa e congrua e si impegna sin d’ora a discutere col proprio legale non costituito per discutere su quanto sopra dichiarato ed intervenire tempestivamente su una possibile transazione. Si chiude il presente verbale alle ore 13,40 c/o i luoghi oggetto di stima”.

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



**5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.**

**5.1) In merito alla lettera a del mandato sopra già citato e precisamente:**

*“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall’esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”;*

Si tratta di n ° 3 beni pignorati e precisamente classificati in:

- CESPITE A (Garage sub 4),
- CESPITE B (Garage sub 5)
- CESPITE C (Appartamento) identificati come di seguito riportati:

**Immobili in Pietraperzia (En) così come distinti al N.C.E.U. e precisamente:**

**CESPITE A): GARAGE:** Foglio 32, particella 893, sub 4, categoria C/6, Classe 6, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita cat. € 60,94 sito in Pietraperzia, Via Dante Alighieri n ° 75, piano T.

**CONFINE DEL PREDETTO IMMOBILE:**

**A nord con altra ditta, ad est e ovest con stessa ditta, a sud con Via Dante Alighieri salvo altri o variati.**

**CESPITE B): GARAGE:** Foglio 32, particella 893, sub 5, categoria C/6, Classe 6, consistenza 66 m<sup>2</sup>, rendita cat. € 170,43 sito in Pietraperzia, Via Dante Alighieri n ° 77, piano T.

**CONFINE DEL PREDETTO IMMOBILE:**

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



**A nord e ad est con altra ditta, ad ovest con stessa ditta, a sud con Via Dante Alighieri salvo altri o variati.**

**CESPITE C): APPARTAMENTO:** Foglio 32, particella 893, sub 6, categoria A/3, Classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita cat. € 443,38 sito in Pietraperzia, Via Dante Alighieri n ° 73, piano S1-T-1-2.

**CONFINE DEL PREDETTO IMMOBILE:**

**A nord e ad est con altra ditta, ad ovest con stessa ditta, a sud con Via Dante Alighieri salvo altri o variati.**

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti prodotti in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista degli immobili oggetto di stima, risultando il **Cespite A)** ed il **Cespite B)**, identificati in garages, ubicati sulla Via Dante Alighieri al piano T, mentre il **Cespite C)** identificato in una unità abitativa sita sulla stessa Via Dante Alighieri ai piani S1-T-1-2.

**Cespite A):**

L'immobile catastalmente definito come garage e quindi classificato C/6 è ubicato in Via Dante Alighieri n ° 75. Ad esso si accede a mezzo di un portone in ferro a 3 ante e risulta avere nel suo complesso una superficie pari a **mq. 18,50 ca.**

Esso risulta essere non pavimentato e non totalmente rifinito in ogni sua singola parte. Con spalle alla strada, alla sinistra dell'ingresso vi è una piccola porta in legno conducente all'androne dell'immobile al civico 73, mentre di fronte allo stesso ingresso con spalle alla strada vi è un'altra porta in legno comunicante con l'immobile sito nella stessa via al civico 77 e di proprietà della stessa esecutata.



**Cespite B):**

L'immobile catastalmente definito come garage e quindi classificato C/6 è ubicato in Via Dante Alighieri n ° 77. Ad esso si accede a mezzo di un portone in ferro a 4 ante e risulta avere nel suo complesso una superficie pari a **mq. 64,38 ca.**

Esso risulta essere non pavimentato e non totalmente rifinito in ogni sua singola parte. Con spalle alla strada, di fronte all'ingresso vi sono n ° 2 finestre, mentre alla fine della parete di sinistra vi è una porta in legno comunicante con l'immobile sito nella stessa via al civico 75 e di proprietà della stessa parte esecutata.

**Cespite C):**

L'immobile catastalmente definito appartamento e quindi classificato A/3 è ubicato in Via Dante Alighieri n ° 73. Ad esso si accede a mezzo di un piccolo portone in ferro a 2 ante dal quale si accede al corpo scala che conduce ai 2 piani superiori in cui insistono al 1° piano l'appartamento ed al 2° piano il sottotetto, mentre le altre scale al piano T conducono al piano S1 ove insistono corte e cantina, prima della quale insiste uno sgabuzzino ubicato sulla destra dell'androne. La cantina risulta avere una altezza di mt. 1,89 ed una superficie di **mq. 35,73 ca.**

Le condizioni della cantina risultano essere non rifinite in ogni sua parte, né pavimentata; all'ingresso della cantina si trova una piccola porta in ferro conducente alla corte ubicata sul lato esterno ed avente una superficie di **mq. 27,12 ca.**

Per quanto riguarda l'appartamento, ad esso si accede a mezzo di una porta in legno ubicata al 1° piano dell'androne con ingresso che si affaccia in un unico ambiente di **mq. 21,56 ca.** con balcone; tale ambiente live comunica, a mezzo di una apertura ricavata nella parete, con la cucina di **mq. 11,74 ca.** finestrata. Alla sinistra dell'ingresso invece con spalle alle scale insiste un locale bagno con doccia di **mq.**

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



**6,67 ca.** con presenza di balcone, successivamente inizia un corridoio di **mq. 6,24 ca.** su cui si ha accesso agli altri vani.

Alla sinistra del corridoio con spalle all'ingresso si trova un secondo locale bagno con vasca di **mq. 6,67 ca.** finestrato, a seguire insiste una stanzetta giochi dei bambini di **mq. 12,23 ca.** con presenza di finestra, e sempre sul lato sinistro del corridoio con spalle all'ingresso insiste una stanza letto bimbi di **mq. 11,80 ca.** con presenza di balcone, mentre la stanza ubicata sul lato destro del corridoio con spalle all'ingresso è quella corrispondente alla stanza letto balconata di **mq. 17,36 ca.**

Tutto quanto sopra viene conteggiato per una superficie totale nel suo complesso di **mq. 94,37 ca.**

Per quanto riguarda lo spazio esterno si trovano due balconi, il 1° ubicato sul lato interno ed a sinistra con spalle all'ingresso di **mq. 9,72 ca.**, mentre il 2° balcone prospiciente su Via Dante Alighieri è ubicato di fronte all'ingresso con spalle alle scale di **mq. 9,53 ca.**, il tutto per una superficie complessiva di **mq. 19,25 ca.**

Per quanto concerne il sottotetto ubicato al 2° piano, ad esso si accede a mezzo di ulteriori 2 rampe di scale. Esso presenta nel suo complesso una superficie di **mq. 92,32 ca.**, altresì non risulta essere né pavimentato né rifinito in ogni sua singola parte.

#### CLASSIFICAZIONE DELLE INCIDENZE

- **Cantina:** l'incidenza è del 20 %, avendo essa una superficie di mq. 35,73 ca., omogeneizzata al 20 % essa risulta essere pari a **mq. 7,14 ca.**
- **Corte:** l'incidenza è del 15 % fino a mq. 25,00 mentre è del 5 % per i metri quadri successivi, quindi per una superficie di mq. 27,12 abbiamo:  
**mq. 25,00 x 0,15 = mq. 3,75 + mq. 2,12 x 0,05 = mq. 0,10**  
essa risulta essere pari a **mq. 3,85 ca.**



- **Balconi:** l'incidenza è del 25 %, avendo essi una superficie complessiva di mq. 19,25 ca., omogeneizzata al 25 % essa risulta essere pari a **mq. 4,81 ca.**
- **Sottotetto:** l'incidenza è del 15 %, avendo esso una superficie complessiva di mq. 92,32 ca. omogeneizzato al 15 % essa risulta essere pari a **mq. 13,84 ca.**

Sulla base di quanto sopra descritto e classificato, nonché calcolato con le varie incidenze, l'immobile risulta avere nel suo complesso una superficie totale pari a **mq. 124,01 ca.**

Si riferisce altresì in linea generale che all'interno dell'immobile insistono 2 ambienti di cui l'androne e lo sgabuzzino risultano essere non censibili.

**5.2) In merito alla lettera b del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B) e 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”;*

Gli immobili pignorati risultano essere di proprietà d

nella misura di proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

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



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

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

Nel certificato notarile del 6 marzo 2018 a firma del Dott. Giuseppe Bignozzi, notaio in Comacchio (Fe) si legge:

Al 1 gennaio 1976, il terreno mappale colà identificato come 893 di mq. 111 (centoundici), era di proprietà dei coniugi signori \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

per averlo acquistato in forza di atto ricevuto dal Notaio Luigi Romano di Pietraperzia, in data 16 aprile 1975, rep. n. 30066/6257, registrato a Enna il 5 maggio 1975 al n.1975 e trascritto a Enna il 10 maggio 1975 al part.2795.

In forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonino Pecoraro di Canicattì in data 15 settembre 2011, rep. n. 75908/27568, registrato a Canicattì il 13 ottobre 2011 al n. 2574, serie 1T e trascritto a Enna il 17 ottobre 2011 al part. 7149, i \_\_\_\_\_

hanno venduto l'intera piena proprietà della consistenza immobiliare suddescritta in "DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE" - pur se con la diversa identificazione catastale mappale 893 subalterni 1 - 2 e 3 et mappale 1019 subalterni 1 et 2 -

(ATTUALE INTESTATARIA). Detto ultimo atto richiama come provenienza il succitato atto del 16 aprile 1975 nonché "giusti validi titoli ultraventennali"; si ritiene che detta precisazione si riferisca al surrichiamato ampliamento della superficie di corte e sedime della proprietà, ove detta superficie passa da mq. 111 a mq. 141.

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



All'uopo si evidenzia che:

il mappale 893, al Catasto Terreni, di originari mq. 111 (centoundici), giusta il tipo mappale del 2 gennaio 1992 in atti dal 1 aprile 1992 (n. 189.2/1987) viene ridotto alla superficie di mq. 105 (centocinque) in quanto da origine al mappale 1026; successivamente, ovvero in forza del tipo mappale dell'11 maggio 2012 prot. n. EN0055566, in atti dall'11 stesso presentato l'11 medesimo (n. 55566.2/2012), aumenta di superficie all'attuale di mq. 141 (centoquarantuno), in quanto incorpora il mappale 1019 del medesimo foglio 32 del Catasto Terreni di Pietraperzia;

il mappale 1019 come sopra detto, deriva dal mappale 880, oggi ancora esistente - nella sua ridotta superficie a seguito dello scorporo del detto mappale 1019 -, al Catasto Terreni del Comune di Pietraperzia e risultante in ditta catastale al signor

dalla visura storica catastale dei mappali 1019 subalterni 1 e 2, detta consistenza risultava originariamente in ditta

per la proprietà superficiaria in ragione di un mezzo ciascuno e a

per l'intera proprietà dell'area, dalla costituzione del 29 gennaio 1988 in atti dal 14 agosto 1992, registrazione (n. 1283.1/1988);

dalla consultazione presso la Conservatoria di Enna (informatizzata dal 14 dicembre 1989 con periodo recuperato e validato dal 1974), non si rinvennero trascrizioni a

portanti l'acquisto della

consistenza individuata con il mappale 1019, né si rinvennero trascrizioni contro il

signor in merito a detta consistenza. Inoltre nella denuncia di

successione del signor mancato nell'anno 2005, non c'è menzione né

del mappale 1019 né del mappale 880 che infatti risulta ancora in ditta a

quest'ultimo, come da visura catastale che si allega.

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



**5.4) In merito alla lettera d del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B) e C):**

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

*“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.

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



**5.6) In merito alla lettera f del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B) e C):**

*“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 del Dott. Giuseppe Bignozzi, viene riportato:

non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto il 6 marzo 2018, ad eccezione della seguente formalità:

- pignoramento trascritto a Enna il 12 gennaio 2018 al part. 240, a favore di "UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A.", con sede in Bologna, codice fiscale 00818570012 e contro l'esecutata per le ragioni di piena proprietà della consistenza immobiliare suddescritta; precisandosi che la nota di trascrizione è stata curata sui soli subalterni 4 - 5 e 6 del mappale 893, del foglio 32 del Catasto Fabbricati di Pietraperzia.

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

*“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 Pietraperzia non rilascia certificati di destinazione urbanistica per i fabbricati, ma dalle informazioni assunte dallo stesso Ufficio risulta che gli immobili pignorati, realizzati tra il 2/9/1967 e il 29/1/1977 come da

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



dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà prodotta dal  
in data 27/12/1985, nel P.d.F. del Comune di Pietraperzia ricadono in zona di  
completamento "B2" con destinazione d'uso: abitazioni, negozi e piccoli laboratori  
compatibili con gli edifici circostanti e tali da non creare molestia alle abitazioni  
contigue.

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

*“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 Pietraperzia, per la  
costruzione del fabbricato, risulta essere stata rilasciata Concessione Edilizia in  
Sanatoria N. 467 del 21/01/1993 e che non esistono oneri da pagare.

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



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

*“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 dal debitore.

**5.10) In merito alla lettera J del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B) e C):**

*“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.

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



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

*“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

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



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:

#### **VALUTAZIONE CESPITE A) GARAGE SUB 4**

##### **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

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



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:

**$R_n = R_l - (Q + 12)$**  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

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



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 di espansione urbana, bene assistita da opere di urbanizzazione e servizi come già detto in altra sede del presente elaborato.

Per il predetto manufatto, 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 2017 e per i garages, del Comune di Pietraperzia (En) indicano un canone mensile con un cancello di € 0,9/1,3, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo

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



estimativo, un canone mensile di affitto di € 1,3 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 18,50 ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

<b>CANONE D'AFFITTO MENSILE</b>	
C= (al mq)	€. 1,3
<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA</b>	
S = mq	18,50
<b>RATA MENSILE D'AFFITTO</b>	
R=	€. 24,05
<b>CANONE ANNUO</b>	
Ca=	€ 288,60
<b>REDDITO ANNUO LORDO TOTALE</b>	
R1=	€ 295,63
<b>SPESE</b>	
Q=	€ 86,58
<b>INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE</b>	
I2=	€. 1,94
<b>REDDITO NETTO ANNUO</b>	
Rn=	€ 207,10
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE</b>	
s=	0,040
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
V=	€. 5.177,66

Tale valore di €. 5.177,66 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

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



il valore unitario e nella ricerca della trasparenza del mercato. Il suo *criterio* pilota si ravvisa nella comparazione diretta che si attiva attraverso i relativi *procedimenti*.

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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2017, a seguito di mirate indagini per garages, ubicati nel Comune di Pietraperzia (En), si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 200,00 a € 300,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € **300,00** al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto che il settore immobiliare, al presente, rimane in una fase di stallo, da imputare alla crisi "del mattone". Moltiplicando detto prezzo di € **300,00** per la superficie di mq. **18,50** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 5.550,00 come confermato da prospetto:

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



<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA</b>	
mq	18,500
<b>VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)</b>	
v =(€/mq)	€ 300,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
<b>V=</b>	<b>€ 5.550,00</b>

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  $€ 5.177,66 + 5.550,00 / 2 = € 5.363,83$

In cifra tonda **€ 5.365,00**

## **VALUTAZIONE CESPITE B) GARAGE SUB 5**

### **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

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



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:

**$R_n = R_l - (Q + 12)$**  dove:

**R<sub>n</sub>** indica il reddito netto annuo; (*Reddito Capitalizzabile*)

**R<sub>l</sub>** indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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

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

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

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



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

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

Per il predetto manufatto, 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 2017 e per i garages, del Comune di Pietraperzia (En) indicano un *canone mensile* con un cancello di € 0,9/1,3, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 1,3 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 64,38 ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 1,3
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	64,38
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 83,69
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 1.004,32
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 1.028,80
SPESE	
Q=	€ 301,29
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 6,77
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 720,73
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 18.018,27

Tale

valore di €. 18.018,27 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

**b) Metodo sintetico comparativo**

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

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

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



alle dimensioni, ubicazione, peculiarità tecnico-costruttive, rifiniture, stato di conservazione e di manutenzione, posizione e a norma sotto l'aspetto urbanistico e catastale. Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2017, a seguito di mirate indagini per garages, ubicati nel Comune di Pietraperzia (En), si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 200,00 a € 300,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € **300,00** al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto che il settore immobiliare, al presente, rimane in una fase di stallo, da imputare alla crisi "del mattone". Moltiplicando detto prezzo di € **300,00** per la superficie di mq. **64,38** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 19.314,00 come confermato da

prospetto:

<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA</b>	
mq	64,380
<b>VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)</b>	
v =(€/mq)	€ 300,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
<b>V=</b>	<b>€ 19.314,00</b>

*Dott. Ing. M. Rita Torrissi 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 € 18.018,27 + 19.314,00/ 2 = € 18.666,13

In cifra tonda **€ 18.670,00**

## **VALUTAZIONE CESPITE C) APPARTAMENTO SUB 6**

### **Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.**

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

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

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



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:

**$R_n = R_l - (Q + 12)$**  dove:

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

$R_l$  indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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

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

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

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

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



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, 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 2017 e per abitazioni di tipo economico, del Comune di Pietraperzia (En) indicano un *canone mensile* con un cancello di € 2,0/3,0, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 3,5 al mq, viste le condizioni dell'immobile per una superficie utile, come già calcolata, di mq. 124,01 ca., ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq)	€. 3,5
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S = mq	124,01
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 434,03
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 5.208,42
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 5.335,37
SPESE	
Q=	€ 1.562,52
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€. 35,15
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 3.737,69
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€. 93.442,31

Tale

valore di €. 93.442,31 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

**b) Metodo sintetico comparativo**

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

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

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



alle dimensioni, ubicazione, peculiarità tecnico-costruttive, rifiniture, stato di conservazione e di manutenzione, posizione e a norma sotto l'aspetto urbanistico e catastale. Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 2° semestre dell'anno 2017, a seguito di mirate indagini per abitazioni di tipo economico, ubicati nel Comune di Pietraperzia (En), si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 500,00 a € 750,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta essere di € **750,00** al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto che il settore immobiliare, al presente, rimane in una fase di stallo, da imputare alla crisi "del mattone". Moltiplicando detto prezzo di € **750,00** per la superficie di mq. **124,01** ca. dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 93.007,50 come confermato da prospetto:

<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA</b>	
mq	124,010
<b>VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)</b>	
v =(€/mq)	€ 750,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
<b>V=</b>	<b>€ 93.007,50</b>

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  $€ 93.442,31 + 93.007,50 / 2 = € 93.224,90$

In cifra tonda **€ 93.225,00**

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



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

*“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 utile indicare l’opportunità di procedere alla vendita in più lotti separati dei beni pignorati, anche alla luce del concetto legale di “*incomoda divisibilità*”.

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

*“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).

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



**5.14) in merito alla lettera n del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B) e C):**

*“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 della \_\_\_\_\_ nella misura di 1000/1000 in piena proprietà.

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U. dopo avere attentamente visionato i 3 cespiti pignorati, in tutto il loro contesto, ha accertato e confermato l'ipotesi di procedere alla vendita degli stessi in lotti separati in quanto sono divisibili per la loro consistenza e proprie caratteristiche

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

*“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 se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”;*

Non risulta che gli esecutati abbiano avanzato richiesta, per il bene 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 in riferimento ai cespiti A), B) e C):**

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

*“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”;*

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'esecutato non risulta essere in possesso di Attestato di Prestazione Energetica.

**5.18) In merito alla lettera r del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B) e C):**

*"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.

**5.19) In merito alla lettera s del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A), B) e C):**

*"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*

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



indicati”.

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

## **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): GARAGE:** Foglio 32, particella 893, sub 4, categoria C/6, Classe 6, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita cat. € 60,94 sito in Pietraperzia, Via Dante Alighieri n ° 75, piano T.

**Valore € 5.365,00**

**CESPITE B): GARAGE:** Foglio 32, particella 893, sub 5, categoria C/6, Classe 6, consistenza 66 m<sup>2</sup>, rendita cat. € 170,43 sito in Pietraperzia, Via Dante Alighieri n ° 77, piano T.

**Valore € 18.670,00**

**CESPITE C): APPARTAMENTO:** Foglio 32, particella 893, sub 6, categoria A/3, Classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita cat. € 443,38 sito in Pietraperzia, Via Dante Alighieri n ° 73, piano S1-T-1-2.

**Valore € 93.225,00**

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



**Totale valore dei Cespiti A, B e C = € 117.260,00**

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 dappiù a praticarsi.

*Catania 31 Maggio 2018*

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 Vide. V. Veneto n ° 7 Catania*

