

[REDACTED]  
**(Dott.Ing.Maria Rita Torrissi)**  
[REDACTED]

**TRIBUNALE DI ENNA**

**Esecuzione Immobiliare:**

[REDACTED]  
**Ruolo Gen. Esecuz. Immob.: n. 39/2018**

**Giudice delle Esecuzioni:** [REDACTED]

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

**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
*Dott. Ing. M. Rita Torrissi*



## **1. Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.**

Con ordinanza del 06/07/2018 il G.E., [REDACTED] ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, sottoponendogli i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i contorni 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 necessario 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*



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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dott. Ing. M. Rita Tonini



l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, 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 succ. modifiche ed integrazioni;

n) 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;

o) 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 indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

p) 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;

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.



- q) 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;
- r) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- s) 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;
- t) 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;
- u) 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;

*Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.*



## 2.) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice assegna all'esperto il termine di 60 giorni dalla prestazione del giuramento per il deposito della relazione scritta.

## 3.) Pignoramento immobiliare

La [REDACTED], in forma abbreviata anche solo [REDACTED], capitale sociale di Euro 2.440.750.987,504 interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di [REDACTED], numero di iscrizione Repertorio Economico Amministrativo [REDACTED], iscritta all'Albo delle Banche al numero [REDACTED], [REDACTED], aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, in persona del procuratore [REDACTED], a ciò abilitato giusta procura del Vice Direttore Generale [REDACTED], rilasciata in data 16.2.2017 a ministero notaio [REDACTED] rep n. 4465 racc. n. 2750, registrata in data 16.2.2017 presso l'Agenzia delle Entrate Bresria 2 al n. 6578 serie 1T, rappres. e difesa, giusta procura a margine dell'atto di precetto dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

### PREMESSO CHE

- in virtù di atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Bergamo del 5.7.2012, rep. 38961 e racc. 1741, la [REDACTED]

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.



[REDACTED], è stata fusa per incorporazione in [REDACTED] [REDACTED], con effetto giuridico dalle 00.00.01 del 23.7.2012;

- per l'effetto di tale fusione, la Banca incorporante è subentrata nei rapporti giuridici, attivi e passivi, già di titolarità della Banca incorporata.

- in virtù di atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 10.10.2015, rep. 100704 e racc. 34386, [REDACTED] ha variato la propria forma giuridica in Società per azioni e conseguentemente la denominazione in [REDACTED].

Tanto premesso si espone quanto segue:

- con atto per Notaio [REDACTED] del 31.5.2011, rep. 3538 e racc. 2114, registrato in data 3.6.2011 al n. 12933 e spedito in forma esecutiva in data 28.7.2011, è stato stipulato un contratto di mutuo fondiario, di originarie €. 90.000,00, da rimborsarsi in 360 rate mensili consecutive di ammortamento, tra la già [REDACTED] e i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], entrambi residenti in [REDACTED];

- nello stesso contratto è stato previsto, all'art 2, il tasso di interesse nella misura del 5,850 (annuo nominale e il tasso di mora (art. 5) nella misura del tasso applicato al contratto maggiorato di 1,500 punti percentuali e, comunque, entro i limiti della L. 108/96 e successivi Decreti Ministeriali, tempo per tempo vigenti;

- che l'anzidetto credito è garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 8.6.2011 ai nn. 4913/649 sul seguente immobile, di proprietà dei mutuatati per la quota di 95/100 di [REDACTED] e di 5/100 di [REDACTED] "nel Comune di Leonforte ,via Nicoletti n. 49 e n. 51, fabbricato per



civile abitazione, da cielo a terra, riportato al N.C.E.U. di Leonforte alla sezione urbana F del foglio 44, particelle graffate 2483 sub 1 e 2495 sub 3, via Nicoletti n. 49-51, piano T-1-2, cat A/3, vani 6,5";

- la parte mutuataria si è resa morosa non avendo provveduto al pagamento di n. 36 rate di ammortamento scadute dal 31.7.2014 al 30.6.2017 e in tal senso, in data 4.7.2017, è stata dichiarata, formalmente, anche ai sensi dell'art 1186 c.c. e delle norme e condizioni generiche allegate al contratto, l'intervenuta decadenza dal termine e quindi la richiesta di esigere immediatamente il soddisfo dell'intero credito vantato, sia per rate scadute che per capitale residuo che per interessi di mora.

- in data 8.3.2018, contestualmente e dopo al titolo esecutivo è stato notificato, contestualmente e dopo al titolo esecutivo, atto di precetto con il quale è stato intimato il pagamento del complessivo importo €. **87.761,69** complessivamente, oltre interessi corrispettivi e di mora sulle rate scadute, dalla scadenza di ogni singola rata al soddisfo, e interessi di mora, sul capitale residuo, dal dovuto al soddisfo, per come contrattualmente pattuiti e, comunque, entro i limiti della L. 108/96 e successivi Decreti Ministeriali, tempo per tempo vigenti, oltre spese e diritti dipendenti dal presente atto e da quelli successivi occorrendi.

**Ad oggi nessun pagamento è intervenuto.**

Tanto premesso, la [REDACTED] come in epigrafe costituita, rappresentata e difesa, intende sottoporre a esecuzione per espropriazione forzata l'immobile e pertinenze del quale fornisce la seguente

#### DESCRIZIONE

**Diritti pari ad 1/1 di piena ed esclusiva proprietà di cui 95/100 di [REDACTED]**

**[REDACTED] e 5/100 di [REDACTED]:**

*Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.*



"nel Comune di Leonforte, via Nicoletti n. 49 e n. 51, fabbricato per civile abitazione, da cielo a terra, riportato al N.C.E.U. di Leonforte alla sezione urbana F del foglio 44, particelle graffate 2483 sub 1 e 2495 sub 3, via Nicoletti n. 49-51, piano T-1-2, cat. A/3, vani 6,5";

#### **4) Verbali di sopraluogo**

##### **4.1) Verbale di sopraluogo del 23/08/2018**

“Oggi alla data del 23 Agosto 2018 alle ore 11,30 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo pec e raccomandata A/R del 04/07/2018 si è recato presso i luoghi oggetto di stima e precisamente in Leonforte Via Nicoletti 49/51 per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti i Sigg.ri per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente il [REDACTED] unitamente alla [REDACTED] anch'ella esecutata.

Il sottoscritto C.T.U. giunto sui luoghi ne ha preso visione, scattato fotografie, rilevato misurazioni e preso appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il sottoscritto dichiara che ad oggi, nonostante siano iniziate le operazioni peritali, non ha ricevuto alcun acconto da parte procedente da parte procedente per come disposto in ordinanza dal Sig. Giudice di esecuzioni.

Altresì Il [REDACTED] unitamente alla propria congiunta [REDACTED] [REDACTED] personalmente presenti chiedono al C.T.U. comunicandone l'indirizzo esatto e diverso da quello di residenza di poter ricevere la posta a questo nuovo indirizzo comunicato e precisamente in [REDACTED].

Il C.T.U. accetta quanto richiesto dalle parti personalmente e di conseguenza comunicherà copia della relazione redatta al nuovo indirizzo sopra comunicato.

Si chiude il presente verbale alle ore 12,50 c/o i luoghi oggetto di stima”.

*Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.*



## **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”;*

Trattasi di un fabbricato con 3 elevazioni fuori terra sito in Leonforte (EN), via Nicoletti n. 49-51, piano T-1-2.

Il bene pignorato, consistente in un **appartamento**, si identifica come di seguito riportato:

### **APPARTAMENTO in Leonforte (EN), così come distinto al N.C.E.U.**

**Foglio 44, particelle graffate 2483 sub 1 e 2495 sub 3, categoria A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita cat. € 285,34 sito in Leonforte (EN), via Nicoletti n. 49-51, piano T-1-2.**

### **CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE:**

**L’immobile oggetto di stima confina a nord, ad est e ad ovest con altri immobili, a sud con la via Nicoletti.**

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista dell’immobile oggetto di pignoramento al quale si accede da due ingressi sempre nella stessa via Nicoletti, uno contraddistinto dal civico 49 a mezzo di una saracinesca, l’altro contraddistinto dal civico 51 a mezzo di un portoncino in ferro e vetrate di colore grigio. Appena superato l’ingresso del civico 51 si accede subito ad una ampia stanza-ingresso



rifinita in tutte le sue parti su cui insiste sul lato destro una porta in legno dalla quale si accede su altra stanza adibita a zona living, rifinita ma non a perfetta regola d'arte; in questa stanza insiste un piccolo sgabuzzino ove risiedono piccoli attrezzi. Nella stanza-ingresso sopra descritta insistono delle scale in marmo di n ° 2 rampe conducenti al piano 1° ove ci si imbatte in una piccola piazzuola sempre rifinita in marmo, che da accesso a mezzo di una porta in legno e vetrata ad un ampio ambiente cucina-soggiorno balconato. Da questo si accede ad un locale wc ben rifinito e finestrato, ed a seguito insistono delle scale di due rampe in marmo che conducono al piano 2°. In questo piano si giunge ad una piazzuola come al piano inferiore rifinita in marmo che da accesso ad un piccolo corridoio, e da questo altro accesso sul lato destro a n ° 2 stanze-letto balconate, mentre sul lato sinistro ad un locale wc. Sulla seconda stanza-letto con spalle alla scala, insiste uno sgabuzzino con ambiente che trovansi ad una sopraelevazione in corrispondenza del wc.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, 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 dignitosa.

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

*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;*

Dalla documentazione versata in atti, risulta che la proprietà dei beni in capo al debitore è per 5/100 al [REDACTED] e per 95/100 alla [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione di beni.

**5.3) In merito alla lettera c) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:*

Tale quesito concerne, per l'appunto, l'esatta provenienza dei beni, e si fa riferimento al certificato notarile agli atti, così come appresso si riporta:

Agli esecutati [REDACTED] in ragione di 5/100 e [REDACTED] in ragione di 95/100, coniugati in regime di separazione dei beni, l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 31/05/2011, Notaio [REDACTED] di Catania, rep. 3537, trascritto il 08/06/2011 ai nn. 4912/3855 da potere di [REDACTED] [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Ai venditori [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile nella precedente consistenza (ex p.lle graffate 2483 e 2495/1) era pervenuto per acquisto fattone con atto del

*Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.*



02/03/2004, Notaio [REDACTED] di Agira, rep. 24263 trascritto il 18/03/2004 ai nn. 2906/2282 da potere di [REDACTED] [REDACTED] per 1 quota di 1/2 ciascuno.

Ai venditori [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

per la quota di 1/6 ciascuno, unitamente a [REDACTED] [REDACTED] per la restante quota di 1/6, per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], deceduta il 13/08/1989 giusta denuncia di successione registrata a Enna al n. 1232, vol. 306, trascritta il 04/12/1989 ai nn. 12224/10974 e ritrascritta in rettifica il 05/10/2010 ai nn. 8876/7105.

N.B. Le quote indicate nella trascrizione del 2010 sono errate in quanto [REDACTED] [REDACTED] era proprietaria dell'immobile in ragione di 1/2 e dunque ai tre eredi perviene la quota di 1/6 ciascuno e non 1/3.

N.B. Non risulta trascritta l'accettazione in morte di [REDACTED].  
- in ragione di 2/6 ciascuno per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 18/05/2000 giusta dichiarazione di successione registrata a Enna il 31/05/2000, rep. 759/317 trascritta il 18/05/2002 ai nn. 3563/3204 ritrascritta in rettifica il 16/09/2010 ai nn. 8334/6645.

N.B. Non risulta trascritta l'accettazione in morte di [REDACTED].

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 17/08/1967, Notaio [REDACTED], rep. 5649 registrato a Leonforte il 21/08/1967 al n. 477.

*Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.*



**5.4) In merito alla lettera d) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*d) 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:**

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

Dalla consultazione effettuata presso gli uffici del catasto, l'immobile risulta correttamente accatastato come da visura e planimetria richiesta e allegata alla presente, con la eccezione rilevata al sopralluogo sulla superficie che questo sottoscritto ha misurato nella sua totalità in mq. 85,82 mentre nella visura storica catastale viene riportato che l'immobile ha una superficie totale di mq. 124.

*Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.*



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

*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;*

Tale quesito concerne le **iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene**, e nel già citato certificato notarile (cfr. precedente risposta al quesito c) si legge come si riporta:

“ Nel ventennio preso in esame gii immobili hanno formato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

ISCRIZIONE NN. 4913/649 del 08/06/2011 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 31/05/2011, Notaio [REDACTED] di Catania, rep. 3538,

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 95/100 e [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 5/100 capitale euro 90.000,00 ipoteca euro 180.000,00 durata anni 30

TRASCRIZIONE NN. 3694/3137 del 18/06/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Enna in data 26/04/2018, rep. 378

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 95/100 e [REDACTED]

*Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.*





*l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Nell'allegata documentazione richiesta all'U.T.C. del Comune di Leonforte si legge altresì che, per l'immobile costruito in data antecedente al primo settembre 1967 e per il quale successivamente sono state realizzate opere edilizie in assenza di titolo edilizio, è stata rilasciata dal Comune di Leonforte Autorizzazione in sanatoria n. 25/201 del 13 aprile 2011, prot. 7805 per la ristrutturazione e diversa distribuzione spazi interni.

**5.9) In merito alla lettera i) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Come da verifica dei documenti in atti, il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati sono di esclusiva proprietà dei debitori ed abitati dalla stessa famiglia.



**5.10) In merito alla lettera l) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Alla luce dello stato di fatto, i beni pignorati non sono soggetti a spese condominiali se non i normali consumi di energia elettrica e rete idrica, in quanto di esclusiva proprietà della parte esecutata e quindi nessun debito risulta negli ultimi due anni.

**5.11) In merito alla lettera m) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, 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 succ. modifiche ed integrazioni;*

In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento il sottoscritto, avendo richiesto ai proprietari il certificato energetico per verificare gli indici di prestazione energetica relativi ai piani T-1-2, nonché alla classe energetica corrispondente così come previsto al Paragrafo 9 dell'allegato "A" al decreto ministeriale 26 giugno 2009 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"), ne ha ricevuto copia che si allega alla presente.



**5.12) In merito alla lettera n) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*n) 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, l'immobile pignorato ed esattamente l'appartamento dei [REDACTED], risultava abitato dagli stessi.

**5.13) In merito alla lettera o) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*o) 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 indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

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



ambientale, e comunque, sono adeguatamente dotati di significative opere di urbanizzazione e assistiti da servizi come per il momento è stato possibile predisporre, da chi di competenza.

**5.14) In merito alla lettera p) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*p) 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 dell'immobile con riferimento agli **attuali prezzi di mercato**, specifica, questa, che conduce senza alcun dubbio al metodo della **comparazione** dei prezzi di mercato, che è uno dei diversi metodi utilizzati per determinare il valore di mercato. Di solito si tratta di comparazione diretta applicabile quando si riscontra una ben definita serie di condizioni al contorno, quali, soprattutto, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da valutare e risalenti ad un periodo alquanto prossimo a quello di stima, quando invece non si presentano le condizioni di cui sopra, si ricorre ad altri metodi per stimare il bene, pervenendo così al suo valore di mercato, tenuto conto che ogni metodo si basa sul suo criterio. Il valore di mercato si ricaverà allora, indirettamente, da altri riferimenti, altri valori, ricorrendo, a titolo di esempio, al metodo analitico di stima a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotetico, con un quoziente aleatorio maggiore. Quindi, quando la comparazione si può praticare, il tecnico incaricato come prima attività resta



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

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

**a) Superfici con destinazione S.U.A.**

zona ingresso piano T	mq. 13,74 ca
stanza piano T	mq. 16,26 ca
scale piano T	mq. 3,12 ca
cucina piano 1°	mq. 21,12 ca
wc con doccia piano 1°	mq. 3,64 ca
scale piano 1°	mq. 3,97 ca



spazio antistante piano 2°	mq. 2,58 ca
wc piano 2°	mq. 3,51 ca
stanza letto 1 piano 2°	mq. 15,25 ca
stanza letto 2 piano 2°	mq. 10,53 ca
sgabuzzino piano 2°	mq. 5,17 ca
<b><u>Totale S.U.A.</u></b>	<b><u>mq. 85,15 ca</u></b>

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

Balcone piano 1° di mq. 0,81 ca omogeneizzato al 25% pari a mq. 0,20 ca

Balcone piano 2° di mq. 1,90 ca omogeneizzato al 25% pari a mq. 0,47 ca

**Totale S.N.R.** **mq. 0,67 ca**

Le tabelle di adeguamento (UNI 10750/05) prevedono per le verande una percentuale del 60%, mentre per balconi e terrazze si perviene al tasso del 25%.

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 85,15 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 0,67 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero stimando immobile pari **al totale di mq. 85,82 circa.**

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



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

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

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



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

### **Valutazione appartamento**

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

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

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

**Pertanto  $V = R_n/s$ , dove: V indica il valore dell'immobile che si ottiene dividendo il reddito netto annuo R<sub>n</sub> 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 in data anteriore al primo settembre 1967 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 2018 e per le abitazioni di tipo economico, del Comune di Leonforte, indicano un *canone mensile* con un cancello di € 1,5 / 2,2, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 3,0 al mq., per una superficie utile, come già calcolata, di **mq. 85,82** c.a, ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento anche a dati informativi in loco e avuto riguardo pure al grado di finiture a corredo di un contesto generale definibile buono su cui detto immobile versa.

Pertanto si calcola:

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale



<b>CANONE D'AFFITTO MENSILE</b>	
C= (al mq)	€. 3,0
<b>SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA</b>	
S = mq	85,82
<b>RATA MENSILE D'AFFITTO</b>	
R=	€. 257,46
<b>CANONE ANNUO</b>	
Ca=	€ 3.089,52
<b>REDDITO ANNUO LORDO TOTALE</b>	
R1=	€ 3.164,82
<b>SPESE</b>	
Q=	€ 926,85
<b>INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE</b>	
I2=	€. 20,85
<b>REDDITO NETTO ANNUO</b>	
Rn=	€ 2.217,11
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE</b>	
s=	0,040
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
V=	€. 55.427,91

Tale valore di €. 55.427,91 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

**b) Metodo sintetico comparativo**

Mentre con il metodo valutativo precedente si opera su un giudizio di previsione riflettente i redditi futuri di un bene e relativi saggi, il metodo indicato a margine, tradizionale e di vasta applicazione, si articola nella formazione di una scala di prezzi noti di beni simili, nella individuazione dell'unità di misura per determinare il valore unitario e nella ricerca della trasparenza del mercato. Il suo *criterio* pilota si ravvisa nella comparazione diretta che si attiva attraverso i relativi *procedimenti*. Il sistema in argomento suggerisce, quindi, che il più probabile valore da proporre per un immobile sotto stima, deve essere congruo al valore di mercato, soprattutto locale, di immobili simili, sensibili, a sua volta, a certe caratteristiche che



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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 1° semestre dell'anno 2018, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico ubicati nel Comune di Leonforte, codice di Zona "A1", si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 350,00 a € 520,00 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 € 650,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 650,00 mq per la superficie di mq. **85,82** ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 55.783,00

mq	85,820
<b>VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)</b>	
v =(€/mq)	€ 650,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>	
<b>V=</b>	<b>€ 55.783,00</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.**

Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.



Si calcola € 55.427,91 + € 55.783,00 / 2 = € 55.605,45 In cifra tonda

**€ 55.605,00**

**5.15) In merito alla lettera q) del mandato sopra già citato e precisamente:**

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

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

**5.16) In merito alla lettera r) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*r) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

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

*Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.*



**5.17) In merito alla lettera s) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*s) 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;*

L'immobile esecutato di che trattasi, di proprietà per la quota di 5/100 del [REDACTED] e per 95/100 della [REDACTED] come già anticipato al precedente p.fo 5.15, non è divisibile in ogni caso per la sua consistenza e caratteristiche sue proprie.

**5.18) In merito alla lettera t) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*t) 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;*

Il trasferimento dei beni pignorati, da accertamenti ed informazioni assunte dal sottoscritto non è soggetto al pagamento dell'IVA.

[REDACTED]  
Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.



**5.19) In merito alla lettera u) del mandato sopra già citato e precisamente:**

*u) 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.

**6) CONCLUSIONI**

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, reperiti tutti i dati necessari, si è provveduto alla stima dello stesso, ottenendo il “più” probabile valore di mercato, sotto indicato, relativo a:

**VALORE TOTALE DEL CESPITE = € 55.605,00**

Il sottoscritto, in conclusione, ritiene di avere svolto con considerevole preparazione tecnica, esperienza e capacità professionale l'incarico assegnatogli dal Sig. Giudice [REDACTED] al quale rappresenta e consegna la presente consulenza, dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti e quant'altro occorrente in merito al predetto elaborato peritale.

Catania 20/11/2018

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

*Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale.*



*Dott. Ing. M. Rita Torrini Viale.*

