

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: Island Refinancing S.r.l. contro

Procedura esecutiva: R.G.E. 19/2018

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Nunzio Noto

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

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

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



1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con ordinanza del 01/06/2018 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;*

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



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

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice di Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 60 giorni, invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti eseguite/o) a mezzo Pec e/o raccomandata. Successivamente erano state fissate varie date per l'inizio delle operazioni peritali, ma questo C.T.U. contattato dal Curatore dell'Eredità Giacente Avv. Gemmellaro veniva a conoscenza che gli immobili pignorati facevano parte di altra procedura esecutiva e quindi in attesa delle decisioni del Giudice si vedeva costretto a richiedere istanza di proroga.

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



3) Atto di Pignoramento immobiliare

La Società Island Refinancing s.r.l., con sede a Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27 (codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano: 04078060268), in persona del procuratore speciale, Ing. Guido Dubini Daccò, nato a Milano in data 28/4/1950, in forza di procura speciale autenticata in data 15/10/2013 dal Notaio Nicolas Thibierge di Parigi e, per essa, quale mandataria giusta procura speciale del 12/11/2013 in Notar Enrico Lainati di Milano (Rep. n. 56489, Racc. n. 23375), la Cerved Credit Management S.p.A., (già Cerved Credit Management S.r.l. con socio unico e, prima ancora, Jupiter Asset Management S.r.l. con socio unico) con sede legale a San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea n. 6/A-B, C.F. e Partita IVA al n. 06374460969, in persona del procuratore speciale, Avv. Emanuela Bramante, nata a Roma il 4/9/1973, in virtù dei poteri conferiti con procura speciale autenticata dal Notaio Elio Bergamo di Roma in data 17/11/2017 (Rep. n. 16922, Racc. n. 8123) e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 21/11/2017 al n. 32710 serie 1/T rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Spampinato c.f. SPMGPP58T16G273P per procura in calce al precetto notificato il 13.1.2018 ed elettivamente domiciliata in Enna Via Roma n. 208 PEC giuseppe.spampinato@avvocatienna.legalmail.it

PREMESSO

Che la Sicilcassa spa già Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le provincie siciliane è stata posta in liquidazione coatta amministrativa con D.M.T. 6-9-1997;
che il Banco di Sicilia spa è divenuto cessionario di attività e passività della suddetta Sicilcassa spa in LCA per atto di cessione Notaio Serio in Palermo 6-5-1997 rep. 49038 registrato il 10-9-1997 pubblicato in G.U.R.I. n. 212 dell'11.12.1997 ai sensi art. 58 Decr. Leg.vo n. 385/1993;



che il Banco di Sicilia Spa - Credito Fondiario - ha ceduto, nell'ambito di una cessione di crediti in blocco, in data 28.12.2001 alla Island Finance 2 (ICR7) srl ai sensi dell'art. 58 D.L. 1/9/1993 n. 385 e degli artt. 1-4 della legge sulla cartolarizzazione del 30.4.1999 n. 130 e che tale cessione è stata pubblicata sulla G.U. n.60 del 13.3.2002;

che la Island Finance 2 (ICR7) Srl ha ceduto il credito de quo nell'ambito di una cessione di crediti in blocco in data 20.11.2007 alla Island Refinancing srl ai sensi dell'art. 58 D.L. 1/9/1993 n. 385 e degli artt. 1-4 della legge sulla cartolarizzazione del 30.4.1999 n. 130 e che tale cessione è stata pubblicata sulla G.U. n. 137 del 24.11.2007;

che ai sensi del predetto articolo 58 legge 1 settembre 1993 n. 385 e 1 e 4 della legge 30 aprile 1999 n. 130 le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validità ed il grado a favore del cessionario "senza bisogno di alcuna formalità o annotazione";

che tra i crediti ceduti è compreso quello di cui al presente atto, come di seguito elencato:

che in virtù del contratto di mutuo 09 08 1989 rep. 2919/941 del Notaio Grazia Fiorenza, la Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le provincie siciliane ha concesso un mutuo ipotecario di originarie lire 87.000.000

garantito da ipoteca iscritta 12-8-89 ai nn. 7146-467 presso Cons RR II di Enna; che con contratto di cessione del 31.12.2001 ai sensi e per gli effetti del combinato disposto articolo 58 legge 1 settembre 1993 n.385 e 1 e 4 della legge 30 aprile 1999 n. 130 i crediti pecuniari individuabili in

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



blocco derivanti da concessioni creditizie, il cui avviso è stato pubblicato in G.U.R.I. n. 60 del 12.3.2002, la Società Island Finance 2 (ICR7) srl ha acquistato dal Banco di Sicilia spa (a sua volta cessionario da Sicilcassa spa in liquidazione coatta amministrativa per atto rogato dal Notaio Ugo Serio il 6.9.1997) il credito vantato nei confronti dei suddetti

che il suddetto credito è stato successivamente ceduto alla Island Refinancing srl giusta atto di cessione stipulato il 20.11.2007, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della L 30.4.1999 n. 130 il cui avviso è stato pubblicato sulla G.U.R.I. del 24.11.2007, foglio delle inserzioni n. 137 e che pertanto la Island Finance Refinancing srl è subentrata in tutti i diritti, le azioni, le facoltà, le garanzie e le prerogative sostanziali e processuali di cui la cedente era titolare;

che la Island Refinancing srl ha conferito mandato a Cerved Credit Management spa procura per la gestione dei propri crediti giusto atto in Notar Lainati del 12.11.2013 (rep.56489 e racc.23375);

che il credito dell'istante è rimasto insoluto;

che in forza del suddetto titolo esecutivo;

ritenuto che

che il Tribunale di Enna con provvedimento del 5.10.2016 ha nominato il Curatore dell'eredità Giacente nella persona dell'Avv. Francesca Gemmellaro;

che quest'ultima ha accettato l'incarico;

che è stato notificato il 13-1-2018 il titolo esecutivo suddetto ed è stato pure



notificato il precetto all'Avv Francesca Gemmellaro, nella qualità di Curatore dell'Eredità Giacente

con intimazione di pagamento della somma di euro € 152.976.05 oltre interessi sino al saldo, oltre ogni altra somma dovuta a norma di legge e di contratto sino al saldo, oltre spese e compensi del precetto pari ad € 405,00 (DM 55/14) oltre cpa 4% ed iva 22% sui compensi, oltre spese di notifica come a margine del precetto segnate;

rimasto senza esito il precetto la Island Refinancing srl e per essa Cerved Credit Management spa in persona del suo l.r.p.t, mi ha dichiarato di volere sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili ipotecati di cui mi fornisce la descrizione che segue, immobile già di proprietà

locale terreno sito in Villarosa Via Deodato n.61 e Marcello n.4, al catasto fabbricati di Villarosa al foglio 19/A mappali 11 sub 1, C/2, mq 113 e 1811 sub 1, C/2 mq. 125 il pignoramento è esteso ai beni principali nonché su tutti gli accessori, frutti, dipendenze, pertinenze, beni mobili dichiarati immobili per destinazione eccedente il bene gravato e nuove costruzioni anche se non descritte, dal sottosuolo al cielo, tutto incluso e nulla escluso.

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



4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) 1° Verbale di sopralluogo del 03/07/2019

“Oggi alla data del 3 Luglio 2019 alle ore 10,30 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo pec del 24/06/2019 ha convocato le parti presso i luoghi oggetto di causa in Villarosa, Via Deodato 61 per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti i Sigg.ri per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente l'Avv.to Francesca Gemmellaro n.q. di Curatore dell'eredità giacente la quale ha consentito libero ingresso al sottoscritto.

Questo C.T.U. giunto c/o i luoghi ne ha preso visione scattate fotografie, rilevate misurazioni e presi appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto l'acconto per come disposto dal Sig. Giudice di esecuzione.

Si chiude il presente verbale alle ore 13,00 c/o i luoghi oggetto di cui sono causa”.

Dott. Ing. M. Rita Torrissi 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”;

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 21/03/2018 a firma del Notaio Dott. Elio Bergamo, con studio in Roma Via Ennio Quirino Visconti 85 allegato agli atti,

-l’oggetto riflette il **pignoramento** notificato il 29/01/2018 all’Avv. Francesca Gemmellaro nella qualità di Curatore dell’Eredità Giacente di Tornabene Vincenzo trascritto il 13.03.2018 ai nn. 1346 rp. e 1545 rg., a favore di Island Refinancing srl con sede a Milano, codice fiscale 04078060268, relativo ai seguenti immobili:

CESPITE A)

Fabbricato nel Comune di Villarosa Via Deodato n. 61 in Catasto fg. 19, part. 11, sub 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 116 mq., rendita euro 431,34.

Detto fabbricato confina a nord con Via Buonarroti, a est con proprietà Albanese e proprietà condominiale, a sud con Via Deodato, a ovest con altra proprietà.

CESPITE B)

Fabbricato nel Comune di Villarosa Via Marcello n. 4 in Catasto fg. 19, part. 1811, sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 125 mq., rendita euro 438,99.

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



Detto fabbricato confina a nord con Via Ruggero VII, a est con Via Pirrello, a sud con Via Marcello, a ovest con proprietà Calabrese.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista degli immobili oggetto di stima.

CESPITE A)

L'immobile catastalmente definito come laboratorio e quindi classificato C/3 è ubicato in Via Deodato n ° 61. 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. 113,38 ca.**

Esso risulta essere pavimentato e non totalmente rifinito in ogni sua singola parte. Con spalle alla strada, di fronte all'ingresso vi sono n ° 3 finestre che sporgono sulla Via Buonarroti e sul lato destro è stata realizzata una zona soppalcata dalla quale si accede ad un piccolissimo locale bagno con accesso a mezzo di una scala in ferro, mentre alla parete con l'ingresso dalla Via Deodato insistono ulteriori n ° 2 finestre.

CESPITE B)

L'immobile catastalmente definito come magazzino deposito e quindi classificato C/2 è ubicato in Via Marcello n ° 4. Ad esso si accede a mezzo di un portone in ferro a 2 ante e risulta avere nel suo complesso una superficie pari a **mq. 125,85 ca.**

Esso risulta essere pavimentato e non totalmente rifinito in ogni sua singola parte. Con spalle alla strada, di fronte all'ingresso vi sono n ° 2 finestre ed una porta in ferro che da accesso alla Via Ruggero VII.

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



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

Gli immobili pignorati risultano essere di proprietà del
nella misura di 1000/1000.

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

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

Nella certificazione notarile in ordine a quanto in oggetto nel ventennio preso in esame alla data del 13/03/2018 si rilevano le seguenti provenienze:

- Il fabbricato CESPITE A):

Proviene per atto di compravendita del 22.12.1973, rep. 36095/3550, a rogito del dott. Salvatore Catania, notaio in Enna, trascritto il 05.01.1974 ai nn. 43 rp. e 44 rg. da:

Il fabbricato CESPITE B):

Proviene per atto di compravendita del 06.07.1979, a rogito del dott. Liborio Di Salvo, rep. 27245/5913, registrato a Enna il 13.07.1979 ai n. 3053, e trascritto il

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



03.08.1979 ai nn. 5037 rp. E 5434 rg. da:

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

“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) e B):

“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 Torrissi 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) e B):

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

Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

n. 467/7146 del 12.08.1989 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo del 09.08.1989, rep. 2919/941, a rogito della dott.ssa Grazia Fiorenza, notaio in Leonforte per la somma complessiva di L. 174.000.000, di cui L. 87.000.000 sorte capitale da restituire in anni 10 -RINNOVATA il 15.06.2009 AI NN. 898 RP. E 5950 RG. anche a favore della Island Refinancing srl con sede in Milano a seguito di cessione del 28.12.2001 di un pacchetto di credito in sofferenza.

A favore CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE - CF.: 00174820829

n. 439/4771 del 03.06.1994- IPOTECA LEGALE nascente da atto giudiziario del 04.05.1994, rep. 2302, per la somma capitale e complessiva di L. 654.516.000 - RINNOVATA IL 30.05.2014 PER LA SOMMA COMPLESSIVA E CAPITALE DI € 338.029,30 anche su ulteriori immobili non pertinenti alla relazione a favore AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI ENNA



n.7847/8775 del 19.10.1995 - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI del 16.10.1995 del Tribunale di Enna - RINNOVATO il 21.07.2015 ai nn. 4599 r.p. e 5560 r.g. a favore SICILCASSA spa - filiale di Caltanissetta

n.1346/1545 del 13.03.2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI del 29.01.2018 del Tribunale di Enna -
a favore ISLAND REFINANCING srl con sede in Milano - CF= 04078060268

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

“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 Villarosa non rilascia certificati di destinazione urbanistica per i fabbricati, ma dalla documentazione fornita dallo stesso Ufficio risulta che entrambi gli immobili ricadono in zona “B1”

Nelle norme vigenti

Nelle nuove norme

Non è consentita alcuna nuova edificazione, fatta eccezione per strutture provvisorie e precarie, per le quali si applicano le specifiche norme di cui al regolamento edilizio. Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti

In questa zona sono ammessi, con singola concessione, interventi di riqualificazione edilizia e ambientale mediante restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia o demolizione e costruzione di nuovi fabbricati.
Vengono perciò introdotti gli indici e i parametri da utilizzare, con densità edilizia pari a 3,5 mc/mq.
Viene consentita la riconversione ad altra destinazione produttiva compatibile con l’abitato a condizione che si attui attraverso un intervento di riqualificazione edilizia e ambientale.



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

“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 Villarosa viene riportato che per l'immobile oggetto di stima (Cespite A), risultano le sotto elencate pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 8371 Pratica 56/94 del 07/11/1994 e Certificato di agibilità Prot. n. 6120 del 07/06/1995.

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

Per quanto concerne il Cespite B) negli archivi dell'U.T.C. del Comune di Villarosa non è stato ritrovato alcun documento in quanto, a detta dello stesso archivista, l'immobile era stato realizzato negli anni '30 e quindi in periodi in cui non veniva richiesta alcuna concessione edilizia.

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) e B):

“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 non occupati da alcuno.

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

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

Quanto richiesto al punto in oggetto è stato già specificato nei punti precedenti, in riferimento alle superfici e ai loro calcoli verrà di seguito al punto successivo calcolato e specificato mentre per quanto concerne l’anno di costruzione il sottoscritto ha verificato che l’immobile di Via Deodato 61 risale agli anni “90,

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



mentre per quanto riguarda l'immobile di Via Marcello 4 la costruzione dello stesso risale agli anni "30.

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

“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

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



a valore di trasformazione o a valore di costruzione ecc. dove prevale l'ipotetico, con un quoziente aleatorio maggiore. Quindi, quando la comparazione si può praticare, il tecnico incaricato come prima attività resta impegnato a pervenire alla conoscenza della superficie commerciale degli stessi, indirizzando successivamente l'indagine sugli attuali prezzi di mercato ad essi riferibili. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, in tal caso vanno omogeneizzate con l'applicazione di percentuali di adeguamento, come si dirà appresso.

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

Si opera, pertanto, per quanto concerne il CESPITE A)

Totale superficie = mq 113,38 ca

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

Bisogna pervenire al prezzo base d'asta che non solo non deve disarmonizzare coi livelli concorrenziali ma deve essere attuale nel contesto di un mercato immobiliare

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



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

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



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

a) Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.

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

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

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



indiretta, in quanto la comparazione viene effettuata nell'individuazione del saggio *medio* di capitalizzazione, notoriamente influenzato da incrementi e decrementi) il più probabile valore da proporre per un immobile sottoposto a stima, si ricava *dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato*. A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

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

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

R_l indica il reddito lordo annuo totale;

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

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

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_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

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



C.T.U. non è stato agevole, come si è avuto modo di evidenziare in precedenza, perché il perdurare della pesante situazione economica, che supera anche i confini nazionali, ha inciso notevolmente sulla passata e ben nota vivacità degli scambi nel comparto immobiliare, oggi penalizzata con evidenti ripercussioni ricadenti anche e soprattutto sui parametri comparativi, pertanto significativamente lacunosi.

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

Per il predetto manufatto, edificato negli anni 90 così come ricavato dai documenti in atti, dopo impegnate indagini di mercato, condotte anche presso le fonti di competenza e contestuale riscontro alla banca dati forniti dall'O.M.I. che, per il periodo relativo al 1° semestre dell'anno 2019 e per i fabbricati categoria C/3, del Comune di Villarosa indicano un *canone mensile* con un cancello di € 1,2/1,9, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un canone mensile di affitto di € 2,0 al mq, per una superficie utile, come già calcolata, di **mq 113,38 c.a.**, ritenendo il sottoscritto questo valore congruo in riferimento al grado di finiture a corredo di un ottimo contesto generale su cui detto immobile versa, pertanto si calcola:

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE	
C= (al mq) =	€ 2,0
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
S =	mq 113,38
RATA MENSILE D'AFFITTO	
R=	€. 226,76
CANONE ANNUO	
Ca=	€ 2.721,12
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE	
R1=	€ 2.787,44
SPESE	
Q=	€ 816,33
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE	
I2=	€ 18,36
REDDITO NETTO ANNUO	
Rn=	€ 1.952,74
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
s=	0,040
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 48.818,59

Tale valore di € 48.818,59 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

b) Metodo sintetico comparativo

Mentre con il metodo valutativo precedente si opera su un giudizio di previsione riflettente i redditi futuri di un bene e relativi saggi, il metodo indicato a margine, tradizionale e di vasta applicazione, si articola nella formazione di una scala di prezzi noti di beni simili, nella individuazione dell'unità di misura per determinare il valore unitario e nella ricerca della trasparenza del mercato. Il suo *criterio* pilota si ravvisa nella comparazione diretta che si attiva attraverso i relativi *procedimenti*. Non resta esclusa la stima dei parametri con procedimenti intuitivi, ove possibile. La stessa fattispecie indirizzerà sul monoperametrico o sul pluriperametrico.

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



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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso. Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 1° semestre dell'anno 2019, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per i fabbricati categoria C/3, del Comune di Villarosa, si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 300,00 a € 450,00 al mq. A parere dello scrivente C.T.U., che ha indagato adeguatamente sul mercato di pertinenza, il prezzo da suggerire come congruo risulta di € 450,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo. Moltiplicando detto prezzo di € 350,00 per la superficie di mq 113,38 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere di € 51.021,00.

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA	
mq	113,380
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)	
v =(€/mq)	€ 450,00
VALORE DELL'IMMOBILE	
V=	€ 51.021,00

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 $(€ 48.818,59 + € 51.021,00) : 2 = € 49.919,79$ in cifra tonda

€ 49.920,00

Valutazione CESPITE B)

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 1° semestre anno 2019, il canone di affitto mensile per i fabbricati categoria C/2, del Comune di Villarosa oscilla da € 1,2 a € 1,9. Da accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto che detto locale vanta condizioni positive fornite sia dalla zona di allocazione, sia dalla sua funzionalità in tema di manovre, sia pure per il suo stato di conservazione, per lo stesso, quindi, si ritiene come congruo un canone mensile di € **2,0** applicabile su una superficie accertata di mq. 125,85 ca..

Pertanto si procede a calcolare.

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



CANONE D'AFFITTO MENSILE		
C= (al mq)	€.	2,0
SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA		
S = mq		125,85
RATA MENSILE D'AFFITTO		
R=	€	251,70
CANONE ANNUO		
Ca=	€	3.020,40
REDDITO ANNUO LORDO TOTALE		
R1=	€	3.094,02
SPESE		
Q=	€	906,12
INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE		
I2=	€	20,38
REDDITO NETTO ANNUO		
Rn=	€	2.167,51
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
s=		0,040
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€	54.187,86

Il valore ricavato di € 54.187,86 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 1° semestre 2019.

Il valore di mercato, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 300,00 a € 450,00 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 € **450,00** al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 450,00 mq per la superficie di mq. **125,85** ca, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 56.632,50, come confermato:

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



mq	125,850	
VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA)		
v =(€/mq)	€ 450,00	
VALORE DELL'IMMOBILE		
V=	€ 56.632,50	

Sommando adesso i risultati dei due metodi e dividendo per 2 si ottiene:

€ 54.187,86 + € 56.632,50 / 2 = € 55.410,18 in cifra tonda

€ 55.410,00

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

“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 lotti separati dei beni pignorati.

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



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

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

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

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

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

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

In sede di sopralluogo peritale, il C.T.U. dopo avere attentamente visionato i 2 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.

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



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

“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 l’esecutato abbia avanzato richiesta, per i beni di che trattasi, riferite ad eventuale trattamento tributario agevolato in base alla normativa vigente come pure inerenti ad altre agevolazioni fiscali.

5.16) In merito alla lettera p del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A) e B):

“verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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) e B):

“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.

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



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

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

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

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

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

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

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



7) CONCLUSIONI

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

CESPITE A): Fabbricato nel Comune di Villarosa Via Deodato n. 61 in Catasto fg. 19, part. 11, sub 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 116 mq., rendita euro 431,34.

Valore € 49.920,00

CESPITE B): Fabbricato nel Comune di Villarosa Via Marcello n. 4 in Catasto fg. 19, part. 1811, sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 125 mq., rendita euro 438,99.

Valore € 55.410,00

Totale valore dei Cespiti A e B = € 105.330,00

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 6 Dicembre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Maria Rita Torrisi)

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



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

