

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: ISP CB Ipotecario S.r.l. contro

Sig.ra [REDACTED]

Procedura esecutiva: R.G.E. 46/2018

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 26/09/2018 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 Torrisi 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 Torrisi Viale. V. Venetoni 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 esegutate/o) a mezzo Pec e/o raccomandata.



3) Atto di Pignoramento immobiliare

L'anno duemiladiciotto, il giorno 08 del mese di MAGGIO, a richiesta della Isp CB Ipotecario Srl, come sotto rappresentata e domiciliata.

La ISP CB Ipotecario S.r.l., società costituita ai sensi dell'art. 7-bis della Legge 130/1990, con sede in Milano, via Monte di Pietà n. 8, capitale sociale euro 120.000,00= i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale n. 05936010966, nonché nell'albo di cui all'art. 106 del Decreto Legislativo n. 385/1993 (T.U.B.), appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo SpA, iscritta nel Registro delle Imprese - Ufficio di Torino e C.F. n. 07975420154, P. IVA 04932231006, e per essa, quale sua procuratrice, Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per Azioni, con sede legale in Torino alla piazza San Carlo n. 156, capitale sociale € 272.286.637,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 07975420154, in persona del dott. Maurizio Montagnese, nato a Torino il 21.05.1956, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante p.t., in virtù di procura speciale autenticata dal Notaio Luigi Augusto Miserocchi in Milano del 09.01.2013, rep. n. 98.515, raccolta n. 19.407, registrata in Milano 1 , in data 11.01.2013 al n. 1.092 serie 1T e, ai fini del presente atto, in persona dell'avv. Nicola Florio, nato a Benevento il 08/02/1962, costituito all'uopo procuratore speciale della istante ISP CB Ipotecario Srl , in forza di procura speciale del 28/09/2017 per Notar Remo Maria MORONE di Torino, rep. n. 6.649, racc. n. 3.091, pec presidio, accentrato napoli@pec.intesasanpaolo.com , rappresentata e difesa dall'avv. Antonino Benintende (Codice Fiscale BNNNNN57P30E536L), presso il cui studio, in

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



Leonforte Via G. D'Annunzio n. 35 è elettivamente domiciliata giusta procura in calce all'atto di precetto notificato in data 2-15.03.2018.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 14 maggio 2005, n. 80 e successive modifiche ed integrazioni, il sottoscritto avv. Antonino Benintende dichiara di voler ricevere le comunicazioni e gli avvisi della Cancelleria relativi al presente procedimento a mezzo telefax al seguente numero di telefono 0935905320, ovvero alla propria casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC: antonino.benintende@avvnicosia.legalmail.it.

Premette quanto appresso.

la società ISP CB Ipotecario S.r.l. ha concluso in data 29/07/2010 con Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino, piazza. San Carlo n. 156, un accordo quadro di cessione di crediti e/o titoli, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7-bis della Legge 130/1999 (Legge sulla Cartolarizzazione) e dell'art. 58 della Legge 385/93 (T.U.B.), come successivamente modificato, in virtù del quale Intesa Sanpaolo S.p.A. ed il Banco di Napoli S.p.A. ed eventuali Cedenti Aggiuntivi, ha ceduto e ISP CB Ipotecario S.r.l. acquistato periodicamente prosoluto ed in blocco qualsiasi credito pecuniario derivante da: a) mutui ipotecali (aventi le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 lett. c) del Decreto Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 310 del 04.12.2006; b) contratti di finanziamento e/o altri accordi (aventi le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 lett. c) del citato D.M.; c) titoli (aventi le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 del ripetuto D.M.), al fine di disciplinare le cessioni di crediti e/o titoli effettuate nell'ambito di un programma di emissione di obbligazioni bancarie garantite;

- in data 12.12.2012 la ISP CB Ipotecario Sri ha stipulato, con la predetta Intesa Sanpaolo Group Services Società consortile per azioni, un contratto per la



prestazione dell'attività di servicing di crediti e/o titoli, conferendo a quest'ultima, nella qualità di Servicer Speciale, l'incarico di svolgere in nome e/o per conto della ISP CB Ipotecario Sri, l'attività di gestione, amministrazione e recupero dei crediti acquistati in conformità dell'Accordo Quadro di Cessione;

- dell'avvenuta cessione e stata data notizia dalla Banca cessionaria mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 53 del 7.5.2013, Parte Seconda, Annunci Commerciali, ai sensi del combinato disposto degli artt. 7-bis e 4 della legge n. 130/1999, dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385/1993;

- ISP CB Ipotecario s.r.l., in data 12.12.2012, ha inoltre stipulato un contratto di Servicing con Intesa Sanpaolo Group Services Società consortile per azioni in qualità di Servicer Speciale, conferendole l'incarico di svolgere in nome e per conto di essa mandante, l'attività di gestione, amministrazione, incasso e recupero dei crediti acquistati e di gestione delle procedure di recupero degli stessi, sia nell'ambito di procedimenti esecutivi che di procedimenti concorsuali.

a. La banca Intesa Sanpaolo SpA, nei locali della filiale di Erma della Banca Intesa Sanpaolo Spa, a rogito del Notaio Barresi, stipulava in data 17.12.2010 un contratto di mutuo portante il n. 0E35060872585 di € 206.582,76 con il sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] il coniuge in regime di separazione, [REDACTED]
[REDACTED]

C.F.: VNCCCT57A62C342A.

b. Detto mutuo porta il numero di repertorio 30739, raccolta 14801, registrato ad Enna il 22.10.2010 al n. 1943 serie 1T, rogato dal notaio dott. Aldo Barresi del collegio Notarile riunito di Enna e Nicosia, munito di formula esecutiva in data 03.01.2011, iscritto in Enna il 22.12.2010.



La somma dovuta dai predetti sig.ri [REDACTED] in virtù del citato contratto di mutuo in virtù delle clausole contrattuali alla data del 2.1.2018, è di € 20.39832. oltre interessi così come convenzionalmente pattuiti entro i limiti di legge dalla data del precetto al soddisfo.

Indi, è stato notificato alla parte debitrice atto di precetto in data 2 -15.03.2018.

Essendo inutilmente trascorso il termine di dieci giorni dalla notifica del precetto, la stessa Banca ISP CB Ipotecario Srl, rappresentata dall'avv. Antonino Benintende, giusta procura in calce all'atto di precetto, dichiara di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] ei seguenti beni immobili siti nel comune di Enna e precisamente:

unità immobiliari facenti parte, del fabbricato sito in Enna ubicato tra la via Archimede e la via Catena, e precisamente:

a)- appartamento al terzo piano, con accesso dalla via Catena n. 55, composto da due vani, cucina, bagno, w.c, disimpegno e due terrazzi, con annesso soprastante sottotetto al quarto piano, il tutto per una consistenza catastale di nove vani.--

Confinante con via Catena, con cortile interno, [REDACTED]

b)- locale garage al piano seminterrato con accesso dalla via Archimede senza numero civico, della consistenza catastale di metri quadrati 46 (quarantasei) e per quanto in effetti misura. Confinante con scivola d'ingresso di via Archimede, con proprietà Privitera e con proprietà Fazzi-Viggiano.

Annotate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Enna; foglio. B /39, mappali:

8275 sub 37, via Catena n. 55, p. 3-4, z.c: 1^A, cat. A/2, cl. 3^A, cons. 9 vani, RCE.



697,22, l'appartamento e il relativo sottotetto, dipendente dal mappale 7624/37 a seguito di variazione per modifica identificativo e allineamento mappe e questo a sua volta dipendente dalla fusione dei mappali 7624/19 e 7624/21,

- 8275 sub 30, via Archimede, p. S1, z.c. 1^A, cat. C/6, cl. 4^A, cons. 46 mq., RCE. 135,41, il locale garage, dipendente dal mappale 7624/30 a seguito di variazione per modifica identificativo e allineamento mappe.

Tali immobili nella loro reale ed effettiva consistenza e proprietà, nel suo più esatto confine e dato catastale, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza tutto incluso e nulla escluso.

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



4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) 1° Verbale di sopralluogo del 16/10/2018

“Oggi alla data del giorno 16 Ottobre 2018 alle ore 10,30 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo pec e racc. A/R del 04/10/2018 ha convocato le parti c/o i luoghi oggetto di causa e precisamente in Enna, Via Catena n. 55 per iniziare le operazioni peritali.

Giunto sui luoghi non ha avuto la presenza di nessuna delle parti, né procedente, né eseguita, nonostante quanto sopra ha raggiunto l'immobile posto al 3° piano del condominio della stessa via ed ha suonato il campanello ripetutamente, a seguito di reiterate prove citofoniche, ma nessuno ha risposto. A questo punto dopo lungo tempo di assenza delle parti e non potendo accedere all'immobile oggetto di stima, ha chiesto informazioni ai limitrofi i quali hanno suggerito di rivolgersi al piano terra presso l'amministratore, preso atto di tale consiglio il sottoscritto si è messo in contatto con l'amministratore il quale ha risposto a questo C.T.U. che solo a titolo di cortesia avrebbe fornito, previo invio dell'ordinanza di nomina a mezzo pec, tutti i dati eventualmente necessari che avrebbero potuto essere di ausilio al C.T.U. al fine di rintracciare la parte eseguita e mettersi d'accordo personalmente per evitare una esecuzione forzata e/o collaborazione di fabbro e autorità competenti.

A questo punto si rinviando le operazioni peritali per la data del 30/10/2018 presso i luoghi oggetto di stima sottolineando che, in caso di mancato rintracciamento della stessa parte eseguita e/o altra assenza per il giorno fissato e quindi di mancato reperimento della raccomandata A/R successivamente inviata, il sottoscritto C.T.U. sarà costretto a chiedere l'autorizzazione al Sig. Giudice di esecuzione al fine di poter accedere presso l'immobile e poter effettuare gli accertamenti di rito, l'ausilio del fabbro e della Forza Pubblica.

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



Si sottolinea altresì che ad oggi il non ha ricevuto alcuna anticipazione per come disposto in ordinanza e si chiude il presente verbale alle ore 11,45 c/o il Condominio ove insiste l'immobile pignorato.”.

4.2) 2° Verbale di sopralluogo del 30/10/2018

“Oggi alla data del 30 Ottobre 2018 alle ore 10,30 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo pec e racc. A/R del 17/10/2018 ha convocato le parti presso gli immobili oggetto di stima e precisamente in Enna, Via Catena n. 55 per proseguire le operazioni peritali.

Sono presenti per parte procedente nessuno è comparso, per parte esecutata è presente la Sig.ra [REDACTED] la quale ha concesso libero accesso agli immobili da periziare.

Il sottoscritto giunto sui luoghi ha preso visione sia dell'appartamento posto al piano secondo ed al piano terzo a mezzo di una scala interna, scattato fotografie e rilevato misurazioni sia degli ambienti interni che esterni e preso appunti su fogli separati dal presente verbale, successivamente ha preso visione del garage anch'esso oggetto di stima, scattato ulteriori fotografie e preso appunti ulteriori.

Il sottoscritto riferisce altresì di non aver ancora ricevuto quanto per anticipazioni disposte dal Sig. Giudice che avrebbero dovuto essere versate entro e non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

Si chiude il presente verbale alle ore 11,45 presso gli immobili oggetto di pignoramento”.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Venetoni 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 30/07/2018 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone allegato agli atti, l’oggetto riflette il **pignoramento** notificato il 12/05/2018 rep 441 trascritto il 18/07/2018 ai n. 4406/3733, a favore di ISP CB IPOTECARIO con sede a Milano, codice fiscale 07975420154, a carico di [REDACTED] relativo ai seguenti immobili:

CESPITE A)

Abitazione di tipo civile nel Comune di Enna Via Catena n. 55 in Catasto sez. urb. B foglio 39 part. 8275 sub 37, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita euro 697,22, piano 3-4.

CESPITE B)

Garage nel Comune di Enna Via Archimede in Catasto sez. urb. B fg. 39, part. 8275, sub 30, categoria C/6, classe 4, cons. 46 mq., rendita € 135,41, piano S1.



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. All'appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato condominiale, diversamente da quanto indicato nella visura catastale e nella planimetria, si accede a mezzo di un ascensore che porta al piano 2° e superata la porta d'ingresso del predetto compendio, il C.T.U. ha proceduto ad accertare, con la dovuta attenzione, lo stato dei luoghi, anche con l'ausilio della fotocamera.

Appena superato l'ingresso si accede ad un salone finito a perfetta regola d'arte in ogni sua parte, con pavimento in parquet e balconato con accesso ad un terrazzo, di fronte al salone insiste una porta scorrevole che da accesso ad una stanza - pranzo anch'essa ben rifinita e con ampio balcone che da accesso al terrazzo del salone, altresì sul lato destro dell'ingresso alla stanza pranzo con spalle alla porta d'ingresso troviamo un corridoio che conduce ad altre stanze. Sul lato destro del corridoio a mezzo di una porta in legno insiste una stanza cucina ampiamente balconata, e sempre sul lato destro del corridoio, successivo alla cucina si trova un locale bagno-lavanderia finestrato mentre successivo a questo, attraverso altra porta in legno, vi è altro locale bagno ben rifinito con vasca e finestrato. In fondo al corridoio attraverso una porta in ferro con vetrata si accede ad un ampio terrazzo quasi per intero coperto con tetto e travi in legno e finestrato sul lato destro successivo all'ingresso, mentre sul lato sinistro trovansi una ampia vetrata con struttura in ferro e scorrevole da accesso alla parte finale del terrazzo non coperto.

Al piano terzo si accede attraverso una scala in legno ben rifinita con n ° 13 gradini, realizzata nella parte destra del locale salone successivo all'ingresso dell'appartamento; giunto alla sommità della scala si trova un corridoio che da accesso sul lato sinistro attraverso una porta in legno ad una prima piccola stanza



finestrata, sempre sul lato sinistro del corridoio sempre con porta d'ingresso in legno insiste altra stanza con finestra luce al tetto inclinato, altresì successiva a quest'ultima, sempre sul lato sinistro del corridoio, con ingresso con porta in legno insiste una stanza letto finestrata con porzione di tetto inclinato. Sul lato destro del corridoio superata la scala in legno, trovansi, a mezzo di una porta in legno, altra stanza balconata e finestrata e successiva a questa con accesso dalla fine del corridoio attraverso una porta in legno insiste un locale bagno con doccia, balconato e finestrato. In questo piano 3° insiste un balcone che gira attorno alle pareti perimetrali di nord-est e sud-est.

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 in parquet ad eccezione del locale cucina e bagni 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.

Visionato l'appartamento di parte esecutata, il sottoscritto C.T.U. si è recato al piano S1 dello stesso condominio per visionare il garage anch'esso oggetto di pignoramento, verificando che allo stesso come a tutti gli altri garage si accede attraverso una scivola posta sulla Via Archimede. La saracinesca del garage è del



tipo basculante con pavimento in mattonelle e pareti ben rifinite.

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 [REDACTED]
[REDACTED] regime di separazione dei beni.

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”;

in ordine a quanto in oggetto nel ventennio preso in esame alla data del 24/07/2018 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutata, [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà, in regime di separazione di beni, per atto di compravendita del 30/07/2002 notaio ALDO BARRESI di ENNA rep. 19721 trascritto il 21/08/2002 ai n. 6324/5621 da potere della [REDACTED]
- Alla [REDACTED] il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili era pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 31/12/1996 notaio ALDO BARRESI di ENNA rep 10987 trascritto il 22/01/1997 ai n. 703/660 da potere di



per quota di 1/2 in regime di

legale.

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.

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



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 ad eccezione della posizione fuori terra dell'appartamento che risulta essere ai piani 2° e 3° del fabbricato condominiale mentre nella visura e nella planimetria risulta che sia ai piani 3° e 4°, in quanto il piano rialzato del condominio è stato dichiarato piano 1°.

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:

ISCRIZIONE N. 11488/1209 del 22/12/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 17/12/2010 notaio ALDO BARRESI di ENNA rep



30739/14801

A favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede a TORINO codice fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto: SEDE DI TORINO),

in qualità di debitore non datore

Capitale euro 183.676,50 ipoteca euro 367.353,00 durata 15 anni

TRASCRIZIONE N. 4089/3566 del 03/06/2015 domanda giudiziale derivante da revoca di atti soggetti a trascrizione del 04/05/2015 del TRIB. DI ENNA rep 672

A favore di BUSCEMI FRANCESCA nata a ENNA il 12/02/1961 codice fiscale BSCFNC61B52C342Q

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE N. 4406/3733 del 18/07/2018 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di ENNA in data 12/05/2018 rep 441

A favore di ISP CB IPOTACARIO con sede a Milano codice fiscale 07975420154

Contro:



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 Enna non rilascia certificati di destinazione urbanistica per i fabbricati, ma dalla documentazione fornita dallo stesso Ufficio risulta che l’immobile ricade in Zona omogenea “B” sottozona “BA” del vigente PRG e in Zona “A-Centro storico” del PRG adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n. 108 del 05/12/2017.

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 Enna viene riportato che per l’immobile oggetto di stima, risultano le sotto elencate pratiche edilizie:



- Prat. N. 1995/0222 – prot. n. 32894 del 30/09/1993, afferente la realizzazione di un edificio per abitazione previa demolizione di quello esistente assentito con Concessione Edilizia n. 95/194 del 03/11/1995;
- Prat. N. C010/2011 richiesta di Concessione Edilizia (oggi P.d.C.) prot. n. 3404 del 27/01/2011, afferente la realizzazione di una tettoia a servizio dell'appartamento, assentito con Concessione Edilizia n. 2011/016 del 25/05/2011; comunicazione inizio lavori prot. n. 34549 del 06/10/2011; comunicazione ultimazione lavori prot. n. 40607 del 26/11/2012.

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

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 occupati dal debitore.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Venetoni 7 Catania



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 gli immobili risalgono alla fine degli anni "90.

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 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)** la distinzione tra:

a) Superfici con destinazione S.U.A.

| | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------|
| Ingresso-salone al piano 2° | mq. | 30,96 ca |
| Stanza pranzo al piano 2° | mq. | 23,40 ca |
| Corridoio al piano 2° | mq. | 7,11 ca |
| Cucina al piano 2° | mq. | 7,31 ca |
| Bagno-lavanderia al piano 2° | mq. | 5,21 ca |
| Locale wc al piano 2° | <u>mq.</u> | <u>4,13 ca</u> |
| Superficie totale al piano 2° | mq. | 78,12 ca |
| | | |
| Corridoio al piano 3° | mq. | 9,65 ca |
| Prima stanza al piano 3° | mq. | 7,10 ca |
| Seconda stanza al piano 3° | mq. | 20,06 ca |
| Stanza letto al piano 3° | mq. | 18,50 ca |
| Stanzetta al piano 3° | mq. | 9,45 ca |
| Locale wc al piano 3° | <u>mq.</u> | <u>8,03 ca</u> |
| Superficie totale al piano 3° | mq. | 72,79 ca |
| <u>Totale S.U.A.</u> | | <u>mq. 150,91 ca</u> |

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Venetoni 7 Catania



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

| | |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Terrazzo lato salone al piano 2° = | mq. 10,86 ca |
| Terrazzo lato corridoio al piano 2° = | mq. 32,60 ca |
| Balcone al piano 2° = | mq. 6,65 ca |
| Balcone perimetrale al piano 3° = | <u>mq. 14,70 ca</u> |
| Superficie totale terrazzi + balcone | mq. 64,81 ca |

omogeneizzati al 25 % = mq. 14,54 ca

Totale S.N.R. **= mq. 14,54 ca**

Pertanto sommando le superfici residenziali S.U.A. che risultano essere pari a mq 150,91 circa con quelle S.N.R., come sopra adeguatamente omogeneizzate per un totale di mq 14,54 circa, si perviene alla **superficie commerciale** dell'intero estimando immobile pari al totale di **mq 165,45 ca.**

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

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

L'estimo, nato come tecnica di valutazione dei beni immobili ai fini fiscali, col tempo ha ampliato il suo campo di applicazione, sia per quanto attiene all'oggetto della valutazione, sia per lo scopo che la motiva. E' definibile, come accezione corrente, la disciplina che contribuisce validamente ad esprimere giudizi di valore per determinati scopi pratici. Con tale premessa si è voluto evidenziare che il processo estimativo, per i risultati il più possibile congrui a cui si vuole pervenire, dove s'impongono i requisiti della chiarezza e della trasparenza, deve essere



condotto con serietà, massimo scrupolo, competenza e professionalità dal tecnico stimatore, che, a sua volta, è fortemente motivato e stimolato anche dal costante intento di produrre elaborati tecnici sempre migliori e possibilmente tali da meritare, col tempo, di essere giudicati autorevoli, assurgendo così a detta dignità, altamente gratificante.

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

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

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Venetoni 7 Catania



a) **Metodo analitico per capitalizzazione del reddito.**

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

Tanto i valori unitari quanto il saggio di capitalizzazione, che incidono sul processo estimativo, scaturiscono da una indagine effettuata sia sul canone di affitto, quanto sulle specifiche di immobili aventi caratteristiche estrinseche come intrinseche paragonabili a quelle dell'immobile in corso di trattazione. Passano ad attento vaglio anche le specifiche caratteristiche, sia positive come negative, dell'immobile considerato in comparazione. Con tale sistema, (definito anche di comparazione indiretta, in quanto la comparazione viene effettuata nell'individuazione del saggio *medio* di capitalizzazione, notoriamente influenzato da incrementi e decrementi) il più probabile valore da proporre per un immobile sottoposto a stima, si ricava *dividendo il reddito netto dello stesso per il saggio di capitalizzazione applicato*. A tale risultato si perviene, però, ricorrendo alla formula che si propone:

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

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

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



Rl indica il reddito lordo annuo totale;

Q indica le spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione, imposte sui fabbricati, mancati redditi da imputare ad eventuali periodi di 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:

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

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

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

L'immobile in corso di stima si trova ubicato nella zona storica, bene assistita da 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 2018 e per le abitazioni di tipo civile, del Comune di Enna indicano un *canone mensile* con un cancello di € 5,0/7,1, il C.T.U. ritiene di proporre, come base del processo estimativo, un *canone mensile* di affitto di € 6,5 al mq, per una *superficie* utile, come già calcolata, di mq 165,45 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

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| CANONE D'AFFITTO MENSILE | |
| C= (al mq) = | € 6,5 |
| SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA | |
| S = | mq 165,45 |
| RATA MENSILE D'AFFITTO | |
| R= | €. 1.075,42 |
| CANONE ANNUO | |
| Ca= | € 12.905,10 |
| REDDITO ANNUO LORDO TOTALE | |
| R1= | € 13.219,66 |
| SPESE | |
| Q= | € 3.871,53 |
| INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE | |
| I2= | € 87,10 |
| REDDITO NETTO ANNUO | |
| Rn= | € 9.261,02 |
| SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE | |
| s= | 0,040 |
| VALORE DELL'IMMOBILE | |
| V= | € 231.525,55 |

calcola:

Tale valore di € 231.525,55 ottenuto col *metodo analitico di capitalizzazione*, sarà mediato col valore che si otterrà con il successivo metodo *sintetico comparativo*.

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Venetoni 7 Catania



b) Metodo sintetico comparativo

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

Non resta esclusa la stima dei parametri con procedimenti intuitivi, ove possibile.

La stessa fattispecie indirizzerà sul monoparametrico o sul pluriparametrico.

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

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, è possibile assumere una sola *variabile esplicativa* che, in tema di misura della consistenza del bene, potrebbe ravvisarsi nella *superficie* del bene, come pure nel *numero dei vani* dello stesso

Dall'analisi di mercato e accurata valutazione delle caratteristiche del bene, si perviene alla individuazione del valore unitario e conseguente valore commerciale attuale che indirizza sul relativo prezzo base da proporre. Relativamente al 1° semestre dell'anno 2018, dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Enna, codice di Zona "A" si ricava che il prezzo di mercato oscilla da € 800,00 a € 1.200,00 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 € 1.350,00 al mq, valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo. Moltiplicando detto prezzo di € 1.350,00 per la superficie di mq 165,45 ca dell'immobile, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere di € 223.357,50.

| SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA | |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| mq | 165,450 |
| VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA) | |
| v =(€/mq) | € 1.350,00 |
| VALORE DELL'IMMOBILE | |
| V= | € 223.357,50 |

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

Si calcola $(€ 231.525,55 + € 223.357,50) : 2 = € 227.441,52$ in cifra tonda

€ 227.440,00

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Venetoni 7 Catania



Valutazione cespite B) (GARAGE)

Anche per il garage, come per l'appartamento, per la sua stima si farà ricorso al metodo analitico per capitalizzazione del reddito e al metodo sintetico comparativo.

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalla già citata banca dati delle quotazioni immobiliari, 1° semestre anno 2018, il canone di affitto mensile oscilla da € 3,0 a € 4,0. 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 € 4,00 applicabile su una superficie accertata di mq. 44,32 ca..

Pertanto si procede a calcolare.

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|
| CANONE D'AFFITTO MENSILE | | |
| C= (al mq) | €. | 4,0 |
| SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA | | |
| S = mq | | 44,32 |
| RATA MENSILE D'AFFITTO | | |
| R= | € | 177,28 |
| CANONE ANNUO | | |
| Ca= | € | 2.127,36 |
| REDDITO ANNUO LORDO TOTALE | | |
| R1= | € | 2.179,21 |
| SPESE | | |
| Q= | € | 638,20 |
| INTERESSI AL 4,5% QUALI MANCATI REDDITI SUL CAPITALE D'ANTICIPAZIONE | | |
| I2= | € | 14,35 |
| REDDITO NETTO ANNUO | | |
| Rn= | € | 1.526,64 |
| SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE | | |
| s= | | 0,040 |
| VALORE DELL'IMMOBILE | | |
| V= | € | 38.166,16 |



Il valore ricavato di € 38.166,16 sarà mediato con il risultato del prossimo metodo sintetico comparativo.

Metodo sintetico comparativo

I dati forniti dalla banca dati OMI riflettono il 1° semestre 2018.

Il valore di mercato dei garages, patisce ancora gli effetti della attuale crisi economica. Correntemente i prezzi di mercato oscillano da € 550,00 a € 800,00 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 € 800,00 al mq., valutazione, questa, alquanto condivisa dal locale ambiente estimativo, preso atto della presente situazione del settore immobiliare. Moltiplicando detto prezzo di € 800,00 mq per la superficie di mq. **44,32** ca del garage, si ottiene il valore, ricavato col metodo sintetico comparativo, che risulta essere € 35.456,00, come confermato:

| | | |
|------------------------------------------------------|--------------------|--|
| mq | 44,320 | |
| VALORE UNITARIO (DI SUPERFICIE UTILE INTERNA) | | |
| v =(€/mq) | € 800,00 | |
| VALORE DELL'IMMOBILE | | |
| V= | € 35.456,00 | |

Sommando adesso i risultati dei due metodi e dividendo per 2 si ottiene **il valore del garage** da proporre:

$€ 38.166,16 + € 35.456,00 / 2 = € 36.811,08$ in cifra tonda

€ 36.810,00

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Venetoni 7 Catania



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 dell’immobile in argomento, constatate in sede di sopralluogo peritale, non si ritiene utile indicare l’opportunità di procedere alla vendita in più lotti separati del bene pignorato, anche alla luce del concetto legale di *“ incomoda divisibilità”*.

5.13) In merito alla lettera m del mandato sopra già citato e precisamente in riferimento ai cespiti A) 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 della Sig.ra [REDACTED] nella misura di 1000/1000 in piena 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

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'esecutata 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”;

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Venetoni 7 Catania



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

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

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

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

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

7) CONCLUSIONI

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

CESPITE A): Abitazione di tipo civile nel Comune di Enna Via Catena n. 55 in Catasto sez. urb. B foglio 39 part. 8275 sub 37, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita euro 697,22, piano 3-4.

Valore € 227.440,00

CESPITE B): Garage nel Comune di Enna Via Archimede in Catasto sez. urb. B fg. 39, part. 8275, sub 30, categoria C/6, classe 4, cons. 46 mq., rendita € 135,41, piano S1.

Valore € 36.810,00



Totale valore dei Cespiti A e B = € 264.250,00

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 20 Dicembre 2018

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

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



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

