



CONSULENZA TECNICA



1) Premessa:

A seguito dell'incarico di perito estimatore (vedi allegato n° 1) conferito dalla Dott.ssa Floriana Gallucci, Giudice dell'esecuzione della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania nel **procedimento n° 437/2019 R. G. Es. Imm.**, con Decreto di nomina del perito estimatore e del custode giudiziario del 22 Novembre 2021, comunicata tramite pec il 26 Novembre 2021, il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, nato a Catania l'8 Gennaio 1962, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania e inserito al n° 799 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, ha elaborato la presente relazione per adempiere al mandato ricevuto, di seguito riportato.

*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 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 relative note), 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;***

*c. **Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi***



siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

d. **Accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. **Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene

provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n° 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si

trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero

derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

q. Accerti se i **beni pignorati** siano **abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, 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 (*si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV*);

r. Elenchi ed individui i **beni**, evidenziando **tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la

superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. Determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20 % del valore stimato;

u. 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;

v. *Alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le " indicazioni " di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

w. *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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

x. *Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20 % del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero

costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il Giudice dell'esecuzione, nel decreto di nomina, ha invitato l'esperto a trasmettere tramite PEC alla cancelleria, **entro dieci giorni**, l'atto di giuramento e la dichiarazione di accettazione incarico, sottoscritti con firma digitale ed ha disposto allo stesso di:

- prendere contatto immediatamente con il custode nominato;
- comunicare ove possibile a mezzo PEC ovvero mediante lettera raccomandata o con altro strumento di comunicazione anche informale ai creditori, al debitore nonché all'eventuale terzo proprietario ex artt. 602 ss c.p.c. o alla persona che occupa l'immobile a qualunque titolo o senza titolo ovvero ai comproprietari, la data prevista per **l'accesso al bene staggito**, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico in accordo con il custode (eventuali difficoltà nel perfezionamento della notifica non dovranno, quindi, rallentare il sopralluogo che potrà e dovrà essere effettuato anche se la notifica non dovesse essere andata a buon fine);
- è essenziale che l'esperto verifichi e ne riferisca (**quesito Q**) con **specificata motivazione**, se l'immobile costituisce **abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare**;
- depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati in modalità telematica PCT **entro novanta giorni** dalla trasmissione dell'ac-

cezzazione dell'incarico e del giuramento, a tal fine, all'interno della cd.

“ busta telematica ” che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla relazione di stima in versione integrale, senza oscuramenti, firmata digitalmente, sarà quindi inserita come allegato la perizia versione privacy (destinata alla pubblicazione);

- inviare la relazione tecnica (senza allegati) ai creditori, procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza di seguito fissata ex art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e tele-trasmessi;
- partecipare all'udienza ex art. 569 c.p.c. ove abbia ricevuto nei 15 giorni precedenti la data dell'osservazione delle parti;
- depositare documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione/trasmissione;
- presentare istanze di proroga solo se giustificate da complicazioni riscontrate nello svolgimento dell'incarico, con specifica indicazione del termine ulteriore di cui si necessita, e, comunque, procedere nell'attività senza attendere l'autorizzazione del giudice.

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto l'**AUTORIZZAZIONE ALL'ACCESSO CON LA FORZA PUBBLICA** ove nel giorno e nell'ora stabiliti l'ingresso ai beni sia reso difficoltoso per irreperibilità, assenza, impedimento o rifiuto

dell'esecutato o dell'occupante con o senza titolo, si procederà senz'altro all'accesso forzoso - **che, in questa fase, è accesso forzoso dell'esperto stimatore** - ed alla effettuazione dei rilievi metrici e fotografici sia interni che esterni con la collaborazione della Forza Pubblica giusta AUTORIZZAZIONE ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/01/1941 n° 12, concessa con questo provvedimento del G.E. nell'esercizio della sua potestà di polizia, nonché con l'ausilio di un fabbro o di un falegname, in virtù dell'ordine legittimamente emesso in questa sede dal magistrato. **Nessuna istanza deve essere depositata per ottenere ulteriore autorizzazione.**

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto in favore dell'esperto un acconto di € 500,00, posto a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

Il Giudice dell'Esecuzione ha fissato, per determinare le modalità di vendita, l'udienza del 26 Aprile 2022 ore 09,15.

Il 26 Novembre 2021 l'esperto ha trasmesso telematicamente alla Cancelleria della VI Sezione Civile del Tribunale di Catania l'atto di giuramento e la dichiarazione di accettazione incarico (vedi allegato n° 2).

2) Svolgimento delle operazioni peritali:

Dopo avere contattato il nominato custode giudiziario ed a seguito dell'acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso, in data 1 Dicembre 2021 si è provveduto a inviare la convocazione delle parti (vedi allegato n° 3) per le operazioni di primo accesso, fissate il successivo 16 Dicembre 2021 alle ore 09,30 presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Aci Bonaccorsi (CT), Via Garibaldi n° 66.

Alla data fissata le operazioni di sopralluogo si sono svolte regolarmente

come da verbale (vedi allegato n° 4).

E' stato accertato che il laboratorio per arti e mestieri censito al foglio 3 particella 332 subalterno 4 del catasto fabbricati del Comune di Aci Bonaccorsi in data 1 Febbraio 2017 è stato concesso in locazione dalla debitrice esecutata alla società XXX s.r.l. semplificata, con sede in Catania giusto contratto di locazione (vedi allegato n° 5) registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania l'8 Febbraio 2017 al n. 1972 serie 3T.

E' stato inoltre accertato che l'abitazione di tipo civile censita al foglio 3 particella 332 subalterno 3 del catasto fabbricati del Comune di Aci Bonaccorsi non è stata completata in tutte le sue parti (impianto elettrico, infissi, pavimenti, rifiniture interne), non è abitabile e non costituisce pertanto l'abitazione principale della debitrice e del suo nucleo familiare.

3) Risposta ai quesiti del Sig. Giudice:

- **Identificazione del bene pignorato**

Dalla Certificazione notarile ipocatastale rilasciata da Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone il 27 Giugno 2019 (vedi allegato n° 6) si evince che i beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. **proprietà 1/1 su LABORATORI PER ARTI E MESTIERI nel Comune di Aci Bonaccorsi, in catasto foglio 3 particella 332, subalterno 4, natura C/3, consistenza 411 metri quadri, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n° 66 piano 1S.**

[REDACTED]

Il sopralluogo effettuato dallo scrivente esperto (vedi allegato n° 4) ha permesso di appurare che lo stato attuale dei luoghi dei due immobili è conforme a quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali (vedi allegato n° 7 e 8).

- **Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**

Non sono state riscontrate inesattezze nei dati riportati nell'atto di pignoramento (vedi allegato n° 9) e nella relativa nota di trascrizione (vedi allegato n° 10).

- **Proprietà dei beni e regime patrimoniale dei debitori**

A tutto il 23 Giugno 2019, i beni immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere, in piena proprietà, alla debitrice esecutata.

Dal Certificato di Stato Libero rilasciato dal Comune di Aci Bonaccorsi il 7 Dicembre 2021 (vedi allegato n° 11) risulta che la debitrice esecutata è di Stato civile libero.

- **Provenienza dei beni e verifica della continuità delle trascrizioni**

Gli immobili pignorati sono pervenuti alla debitrice esecutata in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Concetto Lombardo di Catania in data 12 Marzo 2009, rep. 28517/10896, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il giorno 20 Marzo 2009 ai n° 17459/11027 da potere di G. A. M, nato in Catania l'1 Agosto 1978.

Al signor G. A. M. erano pervenuti in proprietà per decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice Delegato presso il Tribunale di Catania in data 16 Dicembre 2005 rep. n° 5792, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il giorno 31 Marzo 2006 ai n° 22627/12980 in danno di D. M. S., nata a Viagrande (CT) il 2 Settembre 1959 e G. M, nato

ad Aci Sant'Antonio (CT) il 22 Settembre 1950 ai quali il terreno era pervenuto per atto di vendita del 20 Luglio 1979 notaio Salvatore Russo di Catania, trascritto nel 1979 al n° 21403 da potere di S. S., nato a Viagrande (CT) il 22 Aprile 1952 e P. R., nata ad Aci Bonaccorsi (CT) il 6 Luglio 1956.

- **Formalità gravanti sui beni**

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

- **Ipoteca volontaria iscritta ai n° 57999/12635 del 02/11/2010** a garanzia di apertura di credito concessa con atto ai rogiti del Notaio Concetto Lombardo di Catania in data 29 Ottobre 2010, rep. 30067/11994 **a favore** di BANCA DI SVILUPPO ECONOMICO S.p.A. con sede in Catania codice fiscale 01144620992 (domicilio ipotecario eletto in Viale XX Settembre n° 56 - Catania), e **contro**: la debitrice esecutata, in qualità di terzo datore di ipoteca e [REDACTED]. Capitale euro 120.000,00 - ipoteca euro 240.000,00 - durata 5 anni.

N.B. A margine si evince:

- **Annotazione a Iscrizione n° 6617/916 del 08/02/2011** derivante da atto di rettifica del 20 Gennaio 2011 notaio Concetto Lombardo di Catania, rep. 30527/12119.

N.B.: Nel quadro "D" della nota si precisa che: I comparenti dichiarano di rettificare, come in effetti rettificano, il codice fiscale/partita iva/reg. imprese della Banca, indicata in comparizione, che è il seguente: 04501700878. Fermo ed invariato rimane l'atto per tutto il resto. Pertanto i comparenti consentono e vogliono che il direttore

dell'agenzia del Territorio - Ufficio Registri Immobiliari - competente, al quale danno espresso mandato, esegua annotamento a margine della sopracitata iscrizione del 2 Novembre 2010 n° 57999/12635, a semplice esibizione del presente atto, dovendosi rettificare il codice fiscale/partita iva/reg. imprese della Banca mutuante, che è 04501700878. Si richiedono per il presente atto le agevolazioni di cui agli artt. 15 e seguenti del D.P.R. 29 Settembre 1973 n° 601 e successive modifiche ed integrazioni.

- **Ipoteca volontaria iscritta ai n° 22506/2166 del 17/06/2014** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania in data 11 Giugno 2014, rep. 52181/16265 **a favore** di BANCA DI SVILUPPO ECONOMICO S.p.A. con sede in Catania codice fiscale 04501700878 (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede centrale) in qualità di creditore ipotecario, e **contro**: la debitrice esecutata, in qualità di terzo datore di ipoteca e [REDACTED]. Capitale euro 150.000,00 - ipoteca euro 225.000,00 - durata 10 anni.
- **Ipoteca giudiziale iscritta ai n° 6265/749 del 20/02/2019** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 22 Novembre 2018 rep. n° 6370 **a favore** di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Ragusa codice fiscale 00026870881 e **contro**: la debitrice esecutata. Capitale euro 54.475,34 - ipoteca euro 75.000,00.

N.B. La formalità riguarda anche un altro immobile non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n° 24171/17876 del 19/06/2019** (vedi allegato n° 10)
nascente da Verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziaro del Tribunale di Catania in data 10/05/2019, rep. n° 5037 **a favore:**
di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Ragusa codice fiscale 00026870881
e contro: la debitrice esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Identificazioni catastale degli immobili**
- **Il laboratorio per arti e mestieri** oggetto di procedura è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Aci Bonaccorsi (CT) (vedi allegato n° 12) al foglio 3, particella 332, subalterno 4, categoria C/3, classe 3, consistenza 411 m², superficie catastale 442 m², rendita catastale € 806,60 Via Giuseppe Garibaldi n° 66 piano S1; intestata la proprietà per 1/1 alla debitrice esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Il terreno su cui insistono i fabbricati** è censito nel Catasto Terreni del Comune di Aci Bonaccorsi (CT) (vedi allegato n° 14) al foglio 3, particella 332, qualità Ente Urbano, superficie are 07 ca 33.
- **L'estratto di mappa** dei fabbricati in esame è riportato nell'allegato n° 15.
- **Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerato che gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato munito di titolo edilizio autorizzativo, non si ritiene necessario acquisire il relativo certificato di destinazione urbanistica.

- **Verifica, per i fabbricati, della conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia**

Per il fabbricato comprendente gli immobili oggetto il 21 Dicembre 1978 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Aci Bonaccorsi la Concessione per la esecuzione di opere n° 136 (vedi allegato n° 15) e successivamente, in data 30 Dicembre 1983 la Concessione per la esecuzione di opere in variante n° 422 (vedi allegati n° 16 e 17).

- **Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene**

Sul bene in oggetto non gravano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

- **Verifica di gravami da censo, livello o uso civico**

Sul bene in oggetto non gravano pesi da censo, livello o uso civico.

- **Stato dei rapporti con il condominio di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte**

Non risulta che sia stato costituito condominio.

- **Stato dei beni pignorati**

Nel corso dell'accesso del 16 Dicembre 2021 (vedi allegato n° 4) è stato accertato che il laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato, in data 1 Febbraio 2017, è stato concesso in locazione dalla debitrice esecutata alla società " XXX s.r.l. semplificata ", con sede in Catania, giusto contratto di locazione (vedi allegato n° 5) registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania

l'8 Febbraio 2017 al n. 1972 serie 3T.

La durata della locazione, secondo il punto n° 2 del contratto, è pari a sei anni consecutivi dal 1 Febbraio 2007 e cesserà quindi il 31 Gennaio 2023, data entro la quale la conduttrice dovrà restituire l'immobile libero e sgombro di persone e cose.

Il contratto potrà essere tacitamente rinnovato alla scadenza per un eventuale uguale periodo, salvo disdetta da una delle parti, da effettuarsi almeno sei mesi prima della scadenza pattuita, a mezzo raccomandata A.R.

I punti n°8 e 9 del contratto dispongono che: *Il canone locativo viene convenuto ed accettato in euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 700,00 (settecento/00) entro il giorno cinque di ogni mese, mediante bonifico bancario.*

Le parti convengono che il canone pattuito sarà aggiornato annualmente, ed automaticamente a decorrere dall'inizio del secondo anno in relazione alla variazione ISTAT accertata con il metodo della variazione assoluta dell'anno precedente e relativa al mese di scadenza, con riferimento all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

E' stato inoltre accertato che l'abitazione di tipo civile al primo piano ed la piano sottotetto è incompleta non essendo stati ultimati l'impianto elettrico, gli infissi, i pavimenti e le rifiniture interne, non è abitabile e non costituisce pertanto l'abitazione principale della debitrice e del suo nucleo familiare.

- **Elementi utili per le operazioni di vendita**

Il primo immobile oggetto di stima è costituito dall'intera proprietà di un immobile destinato a laboratorio artigianale ubicato al primo piano sottostrada di una palazzina ubicata nel centro del Comune di Aci Bonaccorsi, in

Via Giuseppe Garibaldi n° 66/A (vedi foto n° 1, 2 e 3).

La zona comprendente l'immobile è centrale e dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Dal cancello carrabile al civico 66/A della Via Giuseppe Garibaldi (vedi foto n° 4) si accede alla rampa di accesso al laboratorio (vedi foto n° 5), dotato di un accesso principale sul lato destro della rampa (vedi foto n° 6) e di un secondo accesso in fondo alla rampa (vedi foto n° 7).

Il laboratorio ha una pianta ad elle capovolta (vedi figura 1) ed è dotato di servizi igienici.

Le foto n° 8, 9, 10, 11 e 12 mostrano l'interno del laboratorio, attualmente occupato dalle attrezzature e dagli impianti di lavorazione della società conduttrice dell'immobile.

Lo stato di conservazione e manutenzione del laboratorio è sufficiente sebbene siano state riscontrate alcune tracce di infiltrazione d'acqua (vedi foto n° 9); da un esame a vista l'impianto elettrico non presenta anomalie di funzionamento.

La superficie coperta del laboratorio è pari a mq 395,50; la superficie della corsia di accesso dalla strada comunale è invece pari a mq 155,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie del laboratorio ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 superficie della corsia di accesso si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(395,50 \times 1) + (155,00 \times 0,30)] = \text{mq} (395,50 + 46,50) = \text{mq } 442,00.$$

Il **secondo immobile** oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà** di un immobile destinato a civile abitazione **non completo in tutte le sue parti, ma solo al 45 %**, ubicato al primo piano ed al secondo piano sottotetto della

medesima palazzina.

Dal cancello pedonale al civico 66 della Via Giuseppe Garibaldi (vedi foto n° 13) si accede al cortile/giardino antistante il fabbricato comprendente l'immobile in questione (vedi foto n° 14 e 15).

L'appartamento oggetto di stima occupa il primo piano ed il secondo piano sottotetto del fabbricato (vedi foto n° 16) e **non è stato completato in tutte le sue parti, ma solo al 45 %** non essendo stati realizzati i pavimenti, lo strato esterno degli intonaci interni ed esterni, gli infissi e le porte interne; degli impianti idrici ed elettrico sono state poste in opera le sole condutture, ma non sono stati installati i cavi elettrici, gli interruttori, le prese ed i corpi illuminanti nonché i pezzi sanitari del bagno.

La planimetria dei due piani dell'appartamento è riportata nella figura n° 2.

Si accede all'appartamento dalla porta di ingresso a destra prospiciente al cortile a piano terra (vedi foto n° 17), che immette alla scala di accesso al primo piano (vedi foto n° 18 e 19), composto da una vano principale (vedi foto n° 20 e 21), un vano pranzo cucina (vedi foto n° 22 e 23), un vano bagno e un ripostiglio.

Il primo piano è dotato di una terrazza semicircolare sul prospetto principale e di un balcone ad esse sui prospetti laterale (vedi foto n° 24) e posteriore.

Una scala interna (vedi foto n° 25) collega il primo piano con il secondo piano sottotetto (vedi foto n° 26, 27, 28 e 29), diviso da tramezzature interne e dotato di un piccolo terrazzino esposto a Sud (vedi foto n° 30).

La superficie del primo piano dell'immobile è pari a mq 105,00; la superficie della terrazza e del balcone al primo piano è invece pari a mq 54,00.

La superficie del secondo piano è pari a mq 90,00; la superficie del terrazzino

al secondo piano è invece pari a mq 6,00

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie del primo piano, un coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie del secondo piano ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 al balcone, alla terrazza ed al terrazzino si ha:

$$S_{comm} = mq [(105,00 \times 1) + (90,00 \times 0,50) + (60,00 \times 0,30)] =$$

$$= mq (105,00 + 45,00 + 18,00) = mq \mathbf{168,00}.$$

- **Determinazione del valore di ciascun immobile**

Il Valore di Stima (V_{Stima}) del laboratorio per arti e mestieri è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato $V_{Mercato}$ dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo

(R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 1.700,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **5,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 1.700,00) - 6.120,00) : 0,05 = \mathbf{€ 285.600,00}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 1.150,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 700,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **800,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **442,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 442,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 353.600,00$$

Media dei valori

Il **valore di mercato** dell'immobile $V_{Mercato}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (285.600,00 + 353.600,00) : 2 = \text{€ } 319.600,00$$

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 47.940,00.

Il valore di stima (V_{Stima}) dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$\begin{aligned} V_{Stima} &= (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Demolizione\ e\ rimessa\ in\ pristino}) = \\ &= \text{€ } (319.600,00 - 47.940,00) = \text{€ } 271.660,00 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 272.000,00 \\ &\text{(euro duecentosettantaduemila e centesimi zero).} \end{aligned}$$

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'appartamento ai piani primo e secondo sottotetto,

completo in tutte le sue parti, è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Completamento}}$$

(1)

dove:

V_{Mercato}

è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato.

$S_{\text{Completamento}}$

Sono le spese da sostenere per completare l'immobile in tutte le sue parti, determinate nella misura del 55 % del valore di mercato.

Il calcolo del valore di mercato V_{Mercato} dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 1.100,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 1.100,00) - 3.960,00) : 0,04 = \mathbf{€ 231.000,00}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 2.000,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 1.350,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni

- Regolarità della costruzione.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4) Conclusioni:

Il beni oggetto di stima sono costituiti dalla piena proprietà:

1. del **Laboratorio per arti e mestieri** sito nel Comune di Aci Bonaccorsi, nel piano seminterrato del fabbricato di Via Giuseppe Garibaldi n° 66/A, in catasto al foglio 3 particella 332, subalterno 4.

- Il **valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è pari ad **€ 319.600,00**.

- La **riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 47.940,00**.

- Il **valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (319.600,00 - 47.940,00) = € 271.660,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 272.000,00} \text{ (euro duecentosettanta-duemila e centesimi zero).}$$

[Redacted text block]

[REDACTED]

Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

L'Esperto

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

Catania, 3 Gennaio 2022

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Decreto di nomina dell'esperto;
- Allegato n° 2: Verbale di giuramento dell'esperto;
- Allegato n° 3: Lettera di convocazione delle parti;
- Allegato n° 4: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 5: Contratto di locazione del 1 Febbraio 2017;
- Allegato n° 6: Certificazione notarile del 27 Giugno 2019;
- Allegato n° 7: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 3 part. 332 sub. 4 del Catasto fabbricati del Comune di Aci Bonaccorsi;
- Allegato n° 8: Planimetria catastale dell'u.i. censita al fg. 3 part. 332 sub. 3 del Catasto fabbricati del Comune di Aci Bonaccorsi;
- Allegato n° 9: Atto di pignoramento immobiliare;
- Allegato n° 10: Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- Allegato n° 11: Certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Aci Bonaccorsi;
- Allegato n° 12: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 3 part. 332 sub. 4 del Catasto fabbricati del Comune di Aci Bonaccorsi;
- Allegato n° 13: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 3 part. 332 sub. 3 del Catasto fabbricati del Comune di Aci Bonaccorsi;
- Allegato n° 14: Visura catastale dell'u.i. censita al fg. 3 part. 332 del Catasto terreni del Comune di Aci Bonaccorsi;
- Allegato n° 15: Estratto di mappa dell'u.i. censita al fg. 3 part. 332 del Catasto terreni del Comune di Aci Bonaccorsi;
- Allegato n° 16: Concessione per la esecuzione di opere del 29 Dicembre 1978;
- Allegato n° 17: Concessione per la esecuzione di opere in variante;
- Allegato n° 18: Progetto approvato con l'autorizzazione edilizia in variante;
- Allegato n° 19: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 20: Lettere di consegna della relazione alle parti.