

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n° 195/2023 R.G.Es.

Promossa da **C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE
ARTIGIANE SICILIANE**

Nei confronti di: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Laboratorio artigianale ubicato nel Comune di Aci Sant'Antonio
Via Ospedale 78-76, in catasto al fg. 16, part. 1935, sub 2 e sub 3.



Il Tecnico
Ing. Giuseppe Linguaglossa



INDICE *(cliccare sul quesito in azzurro per andare alla relativa pagina)*

1. Incarico	pag. 03
2. Operazioni / Accertamenti	pag. 03
3. Bene immobile oggetto di valutazione	pag. 04
4. Risposte ai quesiti	pag. 04
Quesito a)	pag. 04
Quesito b)	pag. 05
Quesito c)	pag. 05
Quesito d)	pag. 06
Quesito e)	pag. 08
Quesito f)	pag. 09
Quesito g)	pag. 10
Quesito h)	pag. 10
Quesito i)	pag. 11
Quesito j)	pag. 11
Quesito k)	pag. 12
Quesito l)	pag. 14
Quesito m)	pag. 19
Quesito n)	pag. 21
Quesito o)	pag. 21
Quesito p)	pag. 21
Quesito q)	pag. 21
5. Conclusioni	pag. 22
6. Elenco allegati	pag. 22



1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. Giudice **Francesco Lentano**, in data 14 Aprile 2023, venne conferito al sottoscritto **Ing. Giuseppe Linguaglossa**, certificato ai sensi della ISO/IEC 17024:2004 - UNI 11558:2014 quale "*esperto in valutazioni immobiliari*", iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n° 1201 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 1872, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella causa **promossa da C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE** nei confronti di [REDACTED] iscritta al n. **195/2023 R.G.Es.**

Lo scrivente dopo aver prestato giuramento di accettazione dell'incarico, per via telematica in data 17/04/2023, esaminata la documentazione agli atti e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina.

2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti digitali, depositati presso il Tribunale di Catania. Successivamente avviava le opportune e necessarie ricerche ed indagini tecniche presso gli uffici di competenza, al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità degli immobili pignorati ed intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle principali operazioni svolte:

- **21 Aprile 2023** - Lo scrivente comunicava alle parti la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, fissando la stessa per il 27/04/2023;
- **27 Aprile 2023** – Veniva eseguito sopralluogo presso gli immobili pignorati;



- **27 Aprile 2023** – Lo scrivente provvedeva a protocollare, presso il Comune di Aci Sant’Antonio, richiesta di **Accesso agli atti urbanistici** ;

3 Beni immobili oggetto di valutazione

I beni, oggetto della presente relazione, riguardano un laboratorio artigianale, costituito da due unità immobiliari unificate, ubicati nel Comune di Aci Sant’Antonio, via Ospedale ai civici 78 e 76 .

[torna all'indice generale](#)

4. risposte ai quesiti

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;”*

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali acquisite (Visura e Visura Storica) e dai sopralluoghi eseguiti, risulta che i beni immobili, sottoposti a pignoramento e trascritti, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Sant’Antonio come appresso riportato.

Nell’elenco sottostante vengono riportati oltre i dati immobiliari anche i confini degli immobili .

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ACI SANT’ANTONIO

Numero	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale	Piano	Indirizzo e Confini
1	16	1935	2	C/3	7	98 mq	€ 227,76	T	Via Ospedale 78 p.t Confini: Nord- Via Ospedale; Est-part. 1568 ; Sud- stessa part.IIa sub 4; Ovest- stessa part.IIa sub 3 e immobile fg 16 part. 1444



Numero	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale	Piano	Indirizzo e Confini
2	16	1935	3	C/3	7	31 mq	€ 72,05	T	Via Ospedale 76 p.t. Confini: Nord- Via Ospedale; Est- stessa part. Sub 2 ; Sud- stessa part. Sub 2; Ovest- immobile fg 16 part. 1444

[torna all'indice generale](#)

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;”*

Lo scrivente, nell'esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo della procedura in oggetto, ha verificato che il pignoramento del 27/02/2023 promosso da **C.R.I.A.S.**, e trascritto il 22/03/2023 ai n.ri 13271/10208, ha colpito immobili, di piena ed esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni. I dati identificativi degli immobili e le quote pignorate, sono corrispondenti ai dati identificativi e alle quote, riportate nella trascrizione del pignoramento (all. 6.4).

[torna all'indice generale](#)

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;”*



Dalla consultazione dell'estratto per riassunto atto di matrimonio, risulta che L'esecutato ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data 03/07/2004 (all 2.1).

Gli immobili pignorati sono stati acquistati dall'esecutato con atto di compravendita del 12/06/2018 rep 3739/2872 , ai rogiti Notaio Andrea Ruggeri Cannata (all 5.1)

Le quote dei beni pignorati sono di piena proprietà dell'esecutato.

[torna all'indice generale](#)

d. ***“accerti l'esatta provenienza del/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;”***

- Gli immobili pignorati, appartengono per intero al Sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per acquisto, operato in regime di separazione dei beni, da potere del Sig. [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Ruggeri Cannata da Paterno' del 12/06/2018 Rep. n. 3739/2872, trascritto a Catania il 14/06/2018 ai n.ri 23252/17417. (all 5.1);
- Al sig. [REDACTED] gli immobili pignorati in oggetto sono pervenuti per averli acquistati dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita, a rogito Guido Caruso da Aci Sant'Antonio, del 31/03/2009 Rep. n. 7307/4317, trascritto a Catania il 6/04/2009 ai n.ri 21714/13637.
- Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pignorati in oggetto sono pervenuti in parte per successione alla madre sig.ra [REDACTED]



- Al Sig. [REDACTED] i diritti allo stesso spettanti su detti immobili erano pervenuti per atto di donazione rogato dal Notaio Guido Caruso in data 9 Luglio 2007, Rep. n. 6845/3929 trascritto a Catania il 13/07/2007 ai n.ri 51431/29731 (**donazione accettata e trascritta il 9/07/2007 ai n.ri 51431/29731**) ;

[. torna all'indice generale](#)

e. "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;"

La ricerca ipotecaria per rilevare iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili pignorati, è stata estesa, al periodo compreso tra il giorno 22 Marzo 2023 ed il 27 Febbraio

2003

periodo analizzato 27/02/2003 - 22/03/2023		
data inizio ispez. 27/02/2003	data pignoramento 27/02/2023	data trascrizione 22/03/2023

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE All 6.2		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI ACI SANT'ANTONIO	
		15/06/2018	23351	3271		
TITOLO			DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		Specie	IPOTECA VOLONTARIA		
Data	12/06/2018		Descrizione	CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO		
Not./pubb. Uff	NOTAIO RUGGERI CANNATA ANDREA		volt. Catast.automatica			
Rep. / Racc.	5020	3377	Capitale €.	196.754,00	Totale €.	
A FAVORE			CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà	
C.R.I.A.S. - CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE C.F. 00239850878			[REDACTED]			
ACI SANT'ANTONIO UNITA NEGOZIALE 1						
FG 16 PART 1935 SUB 2		1/1	FG 16 PART 1935 SUB 2		1/1	
FG 16 PART 1935 SUB 3		1/1	FG 16 PART 1935 SUB 3		1/1	



TRASCRIZIONE All 6.4		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI ACISANT'ANTONIO
		22/03/2023	13271	10208	
TITOLO		DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Specie		ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE	
Data	27/02/2023	Descrizione		VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Not./pubb. Uff	TRIBUNALE DI CATANIA	volt. Catast.automatica			
Rep. / Racc.	2054				
A FAVORE			CONTRO		
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà
C.R.I.A.S. - CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE C.F. 00239850878		1/1	[REDAZIONE]		1/1
ACI SANT'ANTONIO UNITA NEGOZIALE 1					
FG 16 PART 1935 SUB 2		1/1	FG 16 PART 1935 SUB 2		1/1
FG 16 PART 1935 SUB 3		1/1	FG 16 PART 1935 SUB 3		1/1

[torna all'indice generale](#)

*f. 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"*

Gli immobili pignorati e trascritti, ricadono nel territorio del comune di Aci Sant'Antonio. I dati identificativi degli immobili sono quelli riportati nella [tabella](#) indicata al punto "a" della presente relazione.

Vi è rispondenza dei **dati identificativi** riportati nell'atto di pignoramento trascritto con le risultanze catastali. I **dati planimetrici non** presentano difformità. Si rileva tuttavia la mancanza del tetto a seguito di avvio lavori di ristrutturazione successivamente sospesi.

[torna all'indice generale](#)



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

Il Comune di Aci Sant'Antonio è in atto dotato di piano regolatore generale approvato con decreto n. 1120 del 12 luglio 1991, i cui vincoli preordinati all'espropriazione risultano decaduti. Per l'immobile pignorato è stato rilasciato permesso di costruire relativo ad opere di ristrutturazione. Non occorre pertanto certificato di destinazione urbanistica.

[torna all'indice generale](#)

*h. "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;*

L'edificio, è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967, come si evince sia dalla situazione dei luoghi sia dalle menzioni urbanistiche riportate nell'atto di compravendita. Anteriormente all'entrata in vigore della L. 765/1967 (avvenuta il 01/09/1967) non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato.

Non vi è tuttavia certezza che l'immobile, alla data della sua realizzazione, ricadesse al di fuori del centro abitato. Tuttavia, in data 17/08/2017 il Comune di Aci Sant'Antonio, ha rilasciato permesso di costruire n° 35 (Prat. Edil 17/2017) (all 4.1), relativo ad opere di :*"Ristrutturazione dell'immobile sito in questa Via Ospedale n 76-78, finalizzato alla rifunzionalizzazione di locale*



artigianale – officina meccatronica”, legittimando di fatto, la regolarità urbanistica del preesistente immobile.

Ai sensi dell’art. 6 del permesso di costruire rilasciato, che recita:“ *i lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data della presente ed ultimati e resi abitabili o agibili entro tre anni dalla data di inizio lavori*”, essendo trascorsi sei anni, dal rilascio del permesso di costruire, lo stesso deve intendersi decaduto.

[torna all'indice generale](#)

i. *“verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell’art. 46 c 5 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”*

Gli immobili non rientrano *nelle condizioni previste* dall’art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell’art. 46 c 5 D.P.R. 380/01. Essi sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967 al di fuori del centro abitato come legittimato dal successivo permesso di costruire rilasciato dal Comune di Aci S. Antonio.

[torna all'indice generale](#)

j. *“accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore 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);”

Al momento del sopralluogo, come risulta dal verbale (all 1), gli immobili risultavano liberi

[torna all'indice generale](#)

*k. “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 ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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, l'esposizione, 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;”*

La superficie commerciale dei fabbricati, ai fini della stima, è stata determinata secondo le indicazioni delle norme UNI 10750:2005, secondo le linee guida ABI e secondo le istruzioni per la determinazione delle consistenze della Agenzia delle Entrate. La superficie commerciale è pari alla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni perimetrali e semi spessore di quelli di confine (Superficie Esterna Lorda SEL) relativa a ciascun immobile, della superficie del balcone per il rapporto mercantile di 0,25; della superficie del cortile per il rapporto mercantile di 0,10; della superficie della tettoia per il rapporto mercantile di 0,3 della superficie del box auto per il coefficiente mercantile di 0,5; della superficie dei posti auto per il rapporto mercantile di 0,3; della superficie delle cantine per il rapporto mercantile di 0,6; della superficie dei locali di sgombero per la superficie di 0,5.

DESCRIZIONE GENERALE



Gli immobili pignorati, ricadono nella porzione periferica posta a Sud del Centro Urbano di Aci Sant'Antonio. Il Fabbricato, del quale fanno parte gli immobili pignorati, è costituito da tre diversi subalterni. Due di essi e precisamente il sub 2 ed il sub 3 (immobili pignorati), hanno accesso da Via Ospedale, il terzo, sub 4 ha accesso da una piazzola che si diparte da Via Maugeri. La zona è discretamente servita da opere di urbanizzazione primaria. Le opere di urbanizzazione secondaria (botteghe, scuole, chiese etc.) sono ubicate nelle immediate vicinanze.

Il fabbricato è stato realizzato con murature portanti e copertura a falde inclinate. La copertura è stata rimossa a seguito all'avvio dei lavori di ristrutturazione, per cui l'immobile risulta scoperto. La facciata esterna e le murature interne sono in cattivo stato di manutenzione. La pavimentazione è realizzata in cemento con evidenti segni di degrado caratterizzate dalla presenza della crescita di erbacce ai lati. Fatiscenti anche i due portoni di ingresso, uno della dimensione di m 2,80 x h 2,50 e l'altro della dimensione di m 1,80 x h 2,50.

I due immobili, sub 2 e sub 3, come si evince dal rilievo effettuato (all 7), non risultano separati da muri divisorii e costituiscono nel loro insieme un unico ambiente, di forma trapezoidale, della **Superficie Esterna Lorda** complessiva di mq 147,00 (mq 110 per il sub 2 + mq 37 per il sub 3) e **Superficie Interna Netta** di mq 120,00 (mq 98 sub 2 + mq 31 sub 3). L'altezza al colmo, della copertura rimossa risultava di circa m 7,00 e nel punto più basso m 4,00.

Riassumendo:

Immobile sub 2 : SEL = mq 110,00 ; SIN = mq 98,00 ; h max = m 7,00; h min = m 4,00.

Confini sub 2 : Nord- Via Ospedale; Est-part. 1568 ; Sud- stessa part.lla sub 4; Ovest- stessa part.lla sub 3 e immobile fg 16 part. 1444

Immobile sub 3 : SEL = mq 37,00 ; SIN = mq 31,00 ; h max = m 7,00; h min = m 4,00.



Confini sub 3 : Nord- Via Ospedale; Est- stessa part. Sub 2 ; Sud- stessa part. Sub 2; Ovest- immobile fg 16 part. 1444

[torna all'indice generale](#)

l. "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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 ed il 20% del valore stimato"

Al fine di determinare il valore degli immobili in oggetto, lo scrivente ha adottato le procedure di stima proposte dagli I.V.S. (International Valuation Standards) come recepite dal C.V.I. (Codice delle Valutazioni Immobiliari), dalle linee guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana) e dal M.O.S.I. (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari) del Ministero delle Finanze. Esse si basano sul rilievo di dati reali di mercato (compravendite di fabbricati simili) e sull'applicazione di procedimenti matematici per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima, superando in tal modo una prassi estimativa, basata quasi esclusivamente sull'empirismo. L'obiettivo che si intende perseguire è di introdurre principi operativi che consentano di eseguire la valutazione dell'immobile, secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza, e che queste siano condivise, scientifiche e ripetibili.

Tuttavia, relativamente al fabbricato diruto e da ristrutturare, non è possibile trovare recenti compravendite di immobili simili "comparabili" al fine di determinarne il valore. In questa circostanza occorre determinare il valore attraverso il criterio estimativo della **trasformazione**. E' questo un criterio di stima che valuta un bene, suscettibile di una trasformazione, attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.



Esso trova una buona applicazione nella stima, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Al fine di raggiungere tale obiettivo, occorrono eseguire le seguenti fasi:

1. Determinazione del valore di mercato considerando gli immobili ultimati;
2. Determinazione dei costi di ristrutturazione dell'immobile diruto;
3. Determinazione del valore di trasformazione del fabbricato diruto, sottraendo al valore di mercato dell'immobile completo i costi di ristrutturazione secondo opportune formule.

Fase 1 Determinazione del valore di mercato considerando gli immobili ultimati

Al fine di determinare il valore del laboratorio artigianale pignorato come se fosse di nuova realizzazione, lo scrivente ha adottato le procedure di stima proposte dagli I.V.S. (International Valuation Standards) come recepite dal C.V.I. (Codice delle Valutazioni Immobiliari), dalle linee guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana).

Trattandosi di immobili che possono produrre reddito, il metodo che si è applicato per determinarne il valore è quello della capitalizzazione del reddito.

La formula per il calcolo del valore di un immobile (V) attraverso la capitalizzazione diretta si basa sostanzialmente sulla capitalizzazione del reddito annuo generato dall'immobile (R) ed è molto semplicemente la seguente:

$$V = R / i$$



Il tasso di interesse “i” non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; Il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite ed è ricavato dalla seguente formula:

$$i = RA + RB + RC + \dots Rn / PX + PY + PZ + \dots Pn$$

Un metodo (cautelativo) per la determinazione del saggio di capitalizzazione è quello ricavato applicando il procedimento denominato “Mortgage and Equity” che tiene conto anche degli interessi bancari necessari all’acquisto del bene.

In tale circostanza, per ottenere il saggio di capitalizzazione relativo al valore di mercato, si calcola la media ponderata fra il saggio di capitalizzazione di un mutuo bancario richiesto in normali condizioni ed il saggio di rendimento dell’investimento immobiliare, ottenendo così un saggio di riferimento utilizzabile per la capitalizzazione diretta. Il saggio di capitalizzazione del mutuo, da non confondere con il saggio d’interesse del mutuo, è il rapporto tra la quota di

$$i_0 = M \cdot r + (1 - M) \cdot e$$

$$r = \frac{i_0 - (1 - M) \cdot e}{M}$$

$$e = \frac{i_0 - M \cdot r}{1 - M}$$

$$r = \frac{s}{1 - (1 + s)^{-n}}$$

$$r = \frac{Q_a}{A}$$

$$e = \frac{R - Q_a}{V - A}$$

i_0	Saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione diretta
r	Saggio di capitalizzazione del mutuo
e	Saggio di redditività diretta
M	Rapporto tra somma prestata e valore dell’immobile (Loan To Value)
s	Saggio di interesse del mutuo
n	Durata del mutuo (anni)
Q_a	Quota ammortamento
A	Somma finanziata (euro)
R	Reddito annuo dell’immobile (euro/anno)
V	Valore di mercato dell’immobile (euro)

ammortamento annua ed il capitale finanziato. I dati sono facilmente ricavabili dai fogli trasparenza delle singole banche. Le formule applicative (riportate successivamente su foglio elettronico) per il calcolo del saggio di capitalizzazione attraverso il metodo “mortgage an equity” sono le seguenti:



riportando i dati numericamente

b) Band of Investment - Mortgage and equity (Sme) BOTTEGA			
	<i>Componente finanziaria</i>		
s	Saggio di interesse mutuo		3,00%
n	Durata anni mutuo		25
r	Saggio di capitalizzazione mutuo		6,72%
lr	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare		7,00%
ltv	Percentuale di erogazione del mutuo		50%
I	Saggio di capitalizzazione diretta		5,71%
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			5,71%

Considerato, come facilmente rilevabile dal sito dell'osservatorio immobiliare, che i valori di affitto per laboratori relative alla zona interessata, siano di circa € 5,2 al mq/mese, sono stati assunti i valori di locazione relativi alla superficie commerciale **di mq 147,00**

Nel Caso in essere, il laboratorio può essere locato per un canone mensile di

$$\text{Canone mensile} = \text{sup. } 147,00 \times \text{€}/\text{mq } 5,2 = (\text{arrotondato}) \text{ € } \mathbf{760,00} / \text{mensili}$$

corrispondente ad un

$$\text{Canone Annuo} = \text{€ } 760,00 \times 12 = \text{€ } \mathbf{8.400,00}$$

Capitalizzando tale reddito secondo il saggio prima ottenuto si ricava:

DESTINAZIONE DELL'UNITA'	REDDITO LORDO	K	VALORE COMM.LE per immobile nuovo
Laboratorio	€ 9.120,00	1	€ 160.000,00

Corrispondente ad un valore al mq di € 1.088,00



Fase 2. Determinazione dei costi di ristrutturazione dell'immobile diruto

A tal fine sono stati utilizzati le analisi dei prezzi ed i valori espressi da pubblicazioni specializzate del settore (Prezzi Tipologie Edilizie – Collegio 10 Ingegneri e Architetti di Milano, Dei – 2007 ; Tabella costi di costruzione e restauro Ordine ingegneri Grosseto) debitamente aggiornati e comparati all'intervento di trasformazione da effettuarsi sul fabbricato in oggetto. Sulla base di tali elementi si ritiene congruo assumere un costo unitario dei lavori pari a € /mq 600,00 (comprensivi di oneri tecnici ed urbanistici) da cui si ottiene :

Costi di ristrutturazione = €/mq.600,00 * mq. 147,00 (sup. comm.) = €. 88.200,00

Fase 3 Determinazione del valore di trasformazione del fabbricato diruto

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione artigianale, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula :

$$\mathbf{Vmb=Rt-Kt*1/q^n} \text{ dove:}$$

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale;

Rt = ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (valore di mercato del bene trasformato analogo al valore a nuovo);

Kt= costi previsti per effettuare l'intervento;

1/qⁿ = fattore di anticipazione.

Per la determinazione del **Rt** ossia del valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) si fa riferimento ai dati ricavati in precedenza. Esso risulta:

Rt = €. 160.000,00

Kt = costi di ristrutturazione = €. 88.200,00



Fattore di anticipazione = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione tra n anni (si assume 4 anni) al tasso lordo del 6,00% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo) :

per n=4 si avra $1/q^n = 0,7920$. Pertanto sostituendo :

$$V_{mb} = \text{€}. (160.000,00 - 88.200,00) \times 0,7920 = \text{€}. 56.865,00$$

Pari ad un valore commerciale di **€/mq 387,00** relativamente al fabbricato diruto.

Riassumendo in opportuna tabella si ottiene:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DI CIASCUN CESPITE					
N°	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	SUP. COMM. mq	€/mq	Valore di stima arrotondato
1	Via Ospedale 78	fg 16 part. 1935 sub 2	110,00	387,00 €	42.570,00 €
2	Via Ospedale 76	fg 16 part. 1935 sub 3	37,00	387,00 €	14.319,00 €
Valore complessivo arrotondato					56.800,00 €

Infine considerato che La definizione di Valore di Mercato, non è adattabile al caso giudiziario, come dimostrano i prezzi di aggiudicazione delle aste spesso inferiori al valore di mercato, verrà operata forfettariamente una riduzione del 15% rispetto al valore ricavato anche per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene .

Riepilogando in tabella tutti i valori determinati si ottiene:

Valore di Stima fg 16 part 1935 sub 2 = €. 42.570,00 x 0,85 = €. 36.200,00 (arrotondato)

Valore di Stima fg 16 part 1935 sub 3 = €. 14.319,00 x 0,85 = €. 12.200,00 (arrotondato)

Totale €. 48.400,00

[torna all'indice generale](#)

m. "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;



Al fine di consentire una vendita più agevole dei beni pignorati, è stato considerato un unico lotto costituito dal sub 2 e dal sub 3.

I valori degli immobili pignorati sono stati precedentemente indicati al punto "m".

LOTTO UNICO prezzo di vendita €. 48.400,00

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Zona cens	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
16	1935	2	Aci Sant'Antonio Via Ospedale 78 P.T		C/3	7	98 mq	Euro:227,76
16	1935	3	Aci Sant'Antonio Via Ospedale 76 P.T		C/3	7	31mq	Euro:227,76

Locale adibito ad attività artigianale costituito da due immobili unificati, facenti parte di un fabbricato, in cattivo stato di manutenzione, sito in Via Ospedale 76-78 nel Comune di Aci Sant'Antonio.

L'immobile sub 2, avente accesso da Via Ospedale 78, è disposto su un unico livello terrano ed ha una Superficie Esterna Lorda = mq 110,00 ; Superficie Interna Netta = mq 98,00 ; h max = m 7,00; h min = m 4,00. **Valore di Stima ridotto del 15% = €. 36.200,00.**

Confini sub 2 : Nord- Via Ospedale; Est-part. 1568 ; Sud- stessa part.Illa sub 4; Ovest- stessa part.Illa sub 3 e immobile fg 16 part. 1444

L'immobile sub 3, avente accesso da Via Ospedale 76, è disposto su un unico livello terrano ed ha una Superficie Esterna Lorda = mq 37,00 ; Superficie Interna Netta = mq 31,00 ; h max = m 7,00; h min = m 4,00 - **Valore di Stima ridotto del 15% = €. 12.200,00.**

Confini sub 3 : Nord- Via Ospedale; Est- stessa part. Sub 2 ; Sud- stessa part. Sub 2; Ovest- immobile fg 16 part. 1444

Prezzo di vendita Giudiziaria arrotondato del lotto : €. 48.400,00

[torna all'indice generale](#)



n. *“allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed 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;*

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima, con una sintetica descrizione testuale degli stessi, viene allegata al corpo della relazione [ALL. 0].

[torna all'indice generale](#)

o. *“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.*

I beni pignorati, appartengono per intero all'esecutato. Non occorre pertanto procedere a ulteriore divisione del bene.

[torna all'indice generale](#)

p. *““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.*

Per gli immobili stimati non è necessario un progetto di divisione in quote

5. Conclusioni

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione integrativa, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.



6. ALLEGATI

ALLEGATO 0 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 1 – VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2 – CERTIFICATI ANAGRAFICI

2.1 – ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3.1 - ESTRATTO DI MAPPA COMUNE DI ACI SANT'ANTONIO

3.2 – ELABORATO PLANIMETRICO PART. 138

3.3 - VISURE STORICHE FABBRICATI

3.4 - PLANIMETRIE CATASTALI FABBRICATI

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

4.1 – PERMESSO DI COSTRUIRE

4.2 – STALCIO PROGETTO

ALLEGATO 5 – ATTI DI COMPRAVENDITA

5.1 – ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILE PIGNORATO

ALLEGATO 6 – ISPEZIONI IPOTECARIE

6.1 - ELENCO FORMALITA FG 16 PART 1935 SUB 2-3

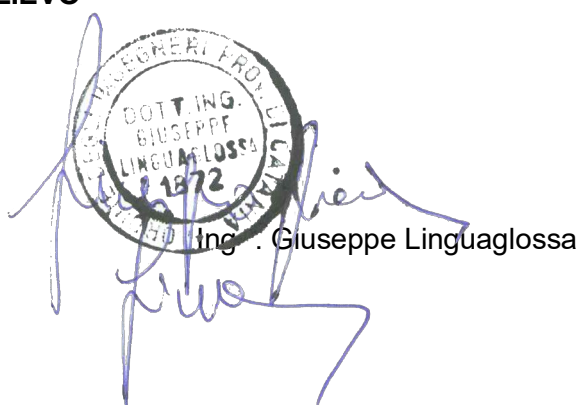
6.2 – IPOTECA SUB 2 -SUB 3

6.3 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

6.4 - PIGNORAMENTO

ALLEGATO 7 – TAVOLA GRAFICA DI RILIEVO

Catania 08/05/2021

A circular professional stamp is overlaid with a blue ink signature. The stamp contains the text: 'INGEGNERI FRO. LI. CATANIA', 'DOTT. ING. GIUSEPPE LINGUAGLOSSA', and '1872'. The signature is written in blue ink over the stamp and extends downwards.

Ing. Giuseppe Linguaglossa

