

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n° 57/2020 R.G.

PROMOSSO DA :

ARAGORN NPL 2018 s.r.l.

Rappresentato e difeso da :

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Rappresentato e difeso da :

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E. : *dott. Francesco Lentano*

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*



INDICE:

1. Premessa	pag	2
2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		9
3. Conclusioni		29
4. Allegati		32



1- PREMESSA

Con decreto di nomina del 5.12.2020, l'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari *dott. Francesco Lentano*, nominava il sottoscritto *dott. ing. Mauro Gangemi*, con studio in Acireale in C.so Umberto 78, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il ~~██████████~~ e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al ~~n° 1399~~, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n° RGE 57/2020.

Accettato l'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ricevetti 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 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

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)



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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

***E)** segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per 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 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 riguarda 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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 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 istanza di condono, precisando , lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto ,segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

J) *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 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

K) *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).*

I) *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 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, 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;

M) 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;

N) 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;

O) alleghi 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;

P) 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;

Q) 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 tener 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.

In data 7.01.2021 alle ore 10:00 così come comunicato alle parti, il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto di stima, per espletare il suddetto mandato. Ivi giunto, era presente per la sola parte convenuta [REDACTED] ed [REDACTED], al momento del sopralluogo, mi forniva per l'immobile oggetto di valutazione copia della *Ordinanza n.240 di inagibilità del 18 Febbraio 2019* rilasciata dal Comune di Aci Sant'Antonio a seguito dell'evento sismico manifestatosi in data 26.12.2018 che ha interessato in modo considerevole il territorio comunale. Il sottoscritto, pertanto, procedeva al sopralluogo per constatare lo stato dell'arte dell'immobile ed effettuate

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

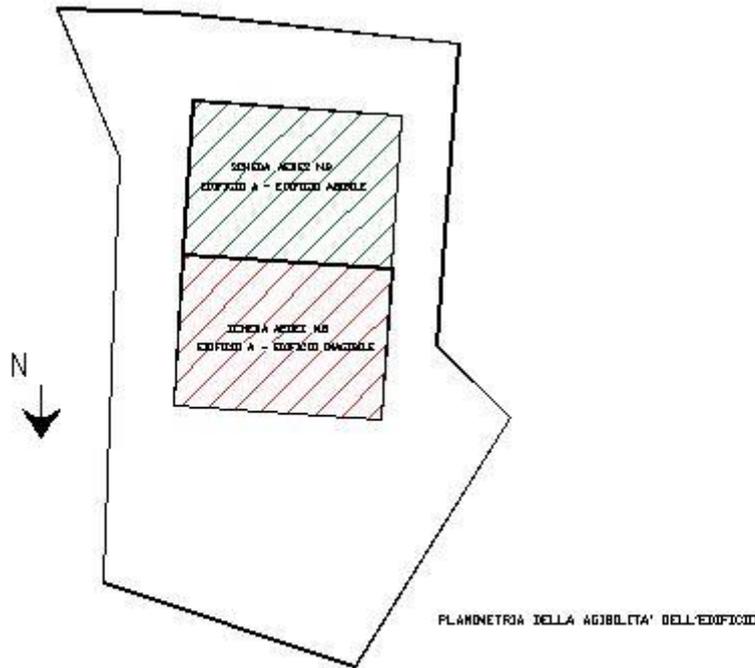


le dovute misurazioni ed una ricca documentazione fotografica chiuse temporaneamente le operazioni peritali in situ.

Lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche all'Agazia delle Entrate di Catania, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Sant'Antonio al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli. Inoltre, si è interfacciato con il notaio ██████████ di Acireale al fine di ottenere una copia dell'atto di compravendita del terreno su cui è stato successivamente realizzato l'immobile da parte debitrice.

Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria .





O.2 - Planimetria della agibilità dell'edificio -

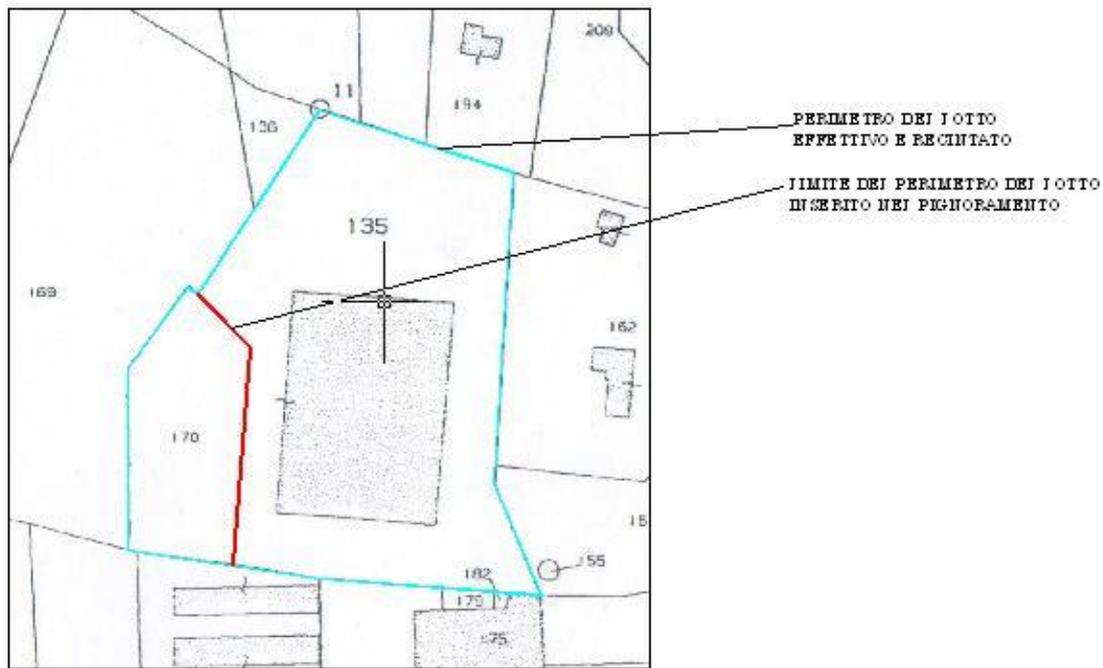
B – Correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento

Dallo stato dei luoghi il terreno oggi occupato e a disposizione del fabbricato non ha la sagoma della sola part.lla 135 per come si evince dallo stralcio catastale in allegato, ma si estende anche alla limitrofa particella 170 che risulta intestata alla

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)



stessa ditta. Nell'atto di pignoramento del 21.1.2020 la part.lla 170 fg 3 relativa al N.C.E.U del Comune di Aci Sant'Antonio non è stata inserita ed allo stato attuale



non esistono recinzioni tra la particella 170 e 135.

O.3 – confini del terreno a disposizione del fabbricato –



C – D Proprietà dei beni - Provenienza

Il bene pignorato di cui all’atto di pignoramento del Tribunale di Catania notificato il 3.1.2020 è il seguente:

- 1) *Opificio sito in Aci Sant’Antonio (CT), via Mazzasette n.99 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al Fg.3 part.lla 135 ;*

La Quota di proprietà del debitore [redacted] è pari ad 1/1.

In ordine a quanto in oggetto nel ventennio preso in esame alla data del 12/2/2020 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- all’esecutata [redacted] il terreno sul quale il fabbricato insiste è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 15/10/1999 notaio [redacted] repertorio 4172 trascritto il 23/10/1999 ai numeri 36.729/ 26.698 da [redacted] nata a [redacted] per la quota di 4/6,
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Si segnalano:



- Costituzione di vincolo di destinazione del 08/08/ [redacted] di [redacted] a favore del Comune di Aci Sant'Antonio.
- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Aci Sant'Antonio in data 05.09.2002 repertorio 38 del 2002 trascritta il 28/8/2003 ai numeri 34.444/25.309 a favore della società esecutato e contro il Comune di Aci Sant'Antonio.

E – incompletezza della documentazione

La documentazione presente agli atti risulta sufficiente al fine di espletare il suddetto incarico.

F– Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame alla data del 12/2/2020 l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione** numero 66.815/18.791 del 6/12/2004 ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito concessa con atto del 06/12/2004 [redacted] di [redacted] con sede a [redacted]
- **Iscrizione** numero 78.745/20.825 del 29/11/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo [redacted] società [redacted]



cooperat[REDACTED]

ipotecari[REDACTED]

[REDACTED]

capitale euro 500.000 ipoteca euro 750.000 durata 10 anni.

- **Iscrizione** numero 55.044/12.122 del 14/10/2010 ipoteca volontaria garanzia

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione** numero 8277/3966 del 12.02.2020 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G – Identificazione catastale

Dati Catastali: Al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio (CT) risulta censito il fabbricato:

CATASTO	FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	SUP.C	REND.
FABBRICATI									
OPIFICIO	3	135	-	T12	D/1	-	-	-	€ 19.360,00

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)



Si segnalano i seguenti rilievi:

- Detto immobile è stato edificato sul terreno part.lla 135-126 del fg. 3 in Catasto Terreni del Comune di Aci Sant'Antonio della sup. di 5431 mq.
- Dallo stato dei luoghi il terreno oggi occupato e a disposizione del fabbricato non ha la sagoma della sola part.lla 135 per come si evince dallo stralcio catastale in allegato, ma si estende anche alla limitrofa particella 170 che risulta intestata alla stessa ditta. Nell'atto di pignoramento del 21.1.2020 la part.lla 170 fg 3 relativa al N.C.E.U del Comune di Aci Sant'Antonio non è stata inserita ed allo stato attuale non esistono recinzioni tra la particella 170 e 135.

Allo stato dell'arte, sovrapponendo il rilievo con quanto riportato nelle planimetrie catastali e tenendo conto anche della stessa visura catastale, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio al fg.3 part.lla 135 si presenta congruo, per cui per detto immobile vi è la conformità catastale.

H – Destinazione urbanistica

Considerato che trattasi di fabbricato, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.

I – Conformità urbanistica – abusi edilizi

L'immobile oggetto di pignoramento e' stato edificato con Concessione Edilizia. n. 38\2002 del 18.09.2002 e variante n.44\2003 del 29.08.2003 rilasciate dal Comune di Aci Sant'Antonio ed Provvedimento Unico n.2 del 17.09.2002 rilasciato dallo sportello unico attività produttive territoriale (SUAP).

Dalla sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio al fg.3 part.lla 135 con la “Tav. 2 A Pianta Piano Terra – Pianta Piano Ammezzato – Pianta Piano Primo – Pianta Copertura “ in allegato alla Concessione Edilizia in Variante n. 44 del 13.8.2003



rilasciata dal Comune di Aci Sant'Antonio si segnalano le seguenti difformità:

A) diversa distribuzione degli spazi interni presenti sulle tre elevazioni fuori terra (si confronti elaborato architettonico). Per talune difformità, non risultano agli atti istanze di condono edilizio. Gli abusi edilizi sopracitati non comportano nè un aumento di cubatura né sono di tipo strutturale.

B) e' presente sul lato est del fabbricato una tettoia costituita da profilati metallici ed termo-copertura: le travi strutturali risultano ancorate al fabbricato principale per cui per taluna opera, risulta conveniente la demolizione.

Pertanto, per le sopracitate motivazioni, per detto immobile non vi è la conformità urbanistica.

O.4 - corpo esterno in abuso -



C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)



J - Sanatorie e costi

1) I costi necessari relativi al pt.A del sopraelencato paragrafo “*I – Conformita’ urbanistica – abusi edilizi*“ da sostenere per sanare l’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant’Antonio al fg.3 part.IIIa 135 consistono nelle spese per la presentazione della CILA (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall’art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) per opere interne già realizzate (opere non strutturali). E’ prevista una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 oltre agli oneri professionali dovuti all’impiego di un tecnico abilitato, per cui:

Costi Sanatoria Edilizia = 3.500,00 €

2) I costi necessari relativi al pt.B del sopraelencato paragrafo “*I – Conformita’ urbanistica – abusi edilizi*“ da sostenere consistono nelle spese per la demolizione e per lo smaltimento in discarica della tettoia:

Costi demolizione tettoia = 1000,00 €

Costi Totali = 4.500,00 €

K - Occupazione dei beni pignorati

Al momento del sopralluogo il bene risultava non essere occupato.



I – Indicazioni per le operazioni di vendita

L'immobile oggetto di vendita è un opificio composto da tre elevazioni fuori terra e da un ampio spazio esterno, sito nel Comune di Aci Sant'Antonio via Mazzasette 99. E' stato edificato con C.E. n. 38\2002 del 18.09.2002 e variante n.44\2003 del 29.08.2003 rilasciate dal comune di Aci Sant'Antonio ed provvedimento unico n.2 del 17.09.2002 rilasciato dallo sportello unico attività produttive territoriale (SUAP). È censito al N.C.E.U. al fg 3 part.135 del Comune di Aci Sant'Antonio.

Strutturalmente l'immobile è costituito da telai in c.a. sia in fondazione che in elevazione mentre i solai sono in parte prefabbricati in parte c.a misto laterizio. È presente all'interno un ascensore per collegare verticalmente i tre piani fuori terra.

L'edificio si presenta completo in ogni sua parte dotato di diversi servizi ed impianti, area di lavorazione, area per il personale, foresteria, sala convegni, corpo uffici dirigenziali, ecc... ma è stato recentemente danneggiato dall'evento sismico manifestatosi in data 26.12.2018 che ha interessato in modo considerevole il territorio comunale. Pertanto è stata emessa *Ordinanza n.240 di inagibilità del 18 Febbraio 2019* rilasciata dal Comune di Aci Sant'Antonio nella quale risulta che sono state redatte due schede Aedes da parte del personale del Dipartimento Regionale della Protezione Civile, dalla quale si evince che l'immobile, congruamente al giunto tecnico presente, è stato diviso in due parti:

- una parte individuata con la lettera A (parte di Lato Nord) in riferimento alla scheda Aedes n.08, è stata classificata con la lettera E della sez.8 della scheda (edificio inagibile);



- una parte individuata con la lettera B (parte di lato Sud) in riferimento alla scheda Aedes n.09, è stata classificata con la lettera B della sez.8 della scheda (edificio agibile).

Effettuata la necessaria manutenzione, l'immobile risulterebbe di notevole pregio sia per posizione che per gli spazi a disposizione: difatti la superficie totale sui tre livelli è di circa 2.556 mq più un terreno libero esterno ed privato di circa 3.847 mq.

M – Stima del valore dell'immobile

Per mezzo della Ordinanza n.14 del 30 Settembre 2020 "Riparazione e/o ricostruzione di edifici ed unita' immobiliari ad uso abitativo, produttivo e commerciale danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 26.12.2018"- Presidenza del Consiglio dei Ministri - è possibile – salvo motivi ostativi derivanti da una verifica puntuale degli articoli della stessa - riparare l'edificio oggetto di stima a patto che si presenti richiesta entro la data del 30 Luglio 2021.

Dovendo procedere con la valutazione immobiliare, è chiaro che il fabbricato debba essere valutato allo stato dell'arte ma l'eventuale presentazione al Dipartimento della Protezione Civile entro i termini della richiesta permetterebbe un ripristino dell'edificio per mezzo di specifiche risorse finanziarie.

Pertanto, si avrà una doppia valutazione:

- una nel caso di edificio danneggiato (stato attuale);



- una nel caso di edificio riparato (a patto che si possa presentare richiesta e che la stessa sia presentata entro i termini).

Per una valutazione dell'immobile, quanto più aderente alla realtà locale, si fa riferimento a due metodi estimativi: il *metodo sintetico-comparativo* e il *metodo della capitalizzazione del reddito*. Successivamente si procederà mediando i valori ottenuti.

Per entrambi i metodi ci si riferisce alla *superficie residenziale equivalente s.r.e.* in quanto il

Valore opificio = Superficie res. equivalente* valore al mq.

in cui la superficie residenziale equivalente nel caso in oggetto è formata dalla somma della superficie residenziale coperta e di una aliquota dell'area scoperta (balconi, lastrici solari e terreno libero).

1) Nel caso dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio al *fg.3 part.lla 135 (opificio)* si ha:

$$\begin{aligned} \text{Sup.res.equivalente opificio} &= (\text{Superficie commerciale} + (\text{snr balconi e lastrici solari} * 0,10) \\ &+ (\text{snr terreno} * 0,10) = \\ &(2.490 \text{ mq} + ((155 \text{ mq}) * 0,10) + (3.847 \text{ mq} * 0,10) = 2.890,20 \text{ mq} \end{aligned}$$

Metodo sintetico-comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al



valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia. Come valore commerciale unitario, si assume come valore indicativo quello dei dati “ dell’Osservatorio dei Valori Immobiliari”.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell’immobile, denominati coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (ubicazione ,contesto sociale,...), delle caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, esposizione al sole ,...), delle caratteristiche tecnologiche, dello stato di conservazione e del livello di piano.

In riferimento, come detto ai dati dell’Osservatorio dei Valori Immobiliari, riferiti al I semestre 2020, relativamente al Comune di Aci Sant’Antonio:

Opificio

$$\text{Valore di stima} = \text{Valore immobile} * \text{Coefficiente di merito}$$

Calcolo del valore dell’immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore}_{app.} &= \text{Superficie residenziale equivalente} * \text{valore al mq} \\ &= 2.890,20 \text{ mq} * 700 \text{ €/mq} = 2.023.140,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Calcolo del coefficiente di merito:

$$\text{Coefficiente di merito}_{appartamento} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5$$

dove:

COEFFICIENTI DI MERITO	IMMOBILE
C1= CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	1



C2= CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	1
C3 = CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	1
C4 = STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZ.	1
C5 = LIVELLO DI PIANO	1

Caratteristiche Posizionali Estrinseche	Caratteristiche Posizionali Intrinseche
<ul style="list-style-type: none">▪ Qualificazione infrastrutturale▪ Prossimità al centro urbano▪ Accessibilità ai servizi pubblici▪ Accessibilità al trasporto pubblico▪ Presenza di servizi commerciali▪ Qualificazione ambientale▪ Salubrità della zona▪ Contesto sociale▪ Assenza di rumori▪ Densità edilizia	<ul style="list-style-type: none">▪ Panoramicità o visibilità▪ Orientamento▪ Esposizione al sole▪ Luminosità▪ Ventilazione▪ Salubrità del vano



Avendo utilizzato per l'appartamento in oggetto un valore che già tiene conto di eventuali coefficienti di merito come la posizione, le rifiniture ecc. ed anche per la zona e tipologia costruttiva pongo i coefficienti di merito pari ad 1, per cui:

$$\text{Coefficiente di merito}_{\text{opificio}} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5 = 1$$

Per cui si ha:

$$\text{Valore}_{\text{opic.}} = 2.023.140,00 \text{ €}$$

Metodo della capitalizzazione del reddito:

Con detto metodo, il valore dell'immobile si determina in relazione al reddito che può produrre, cioè in riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità, dalla locazione dello stesso.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e attingendo dai valori locativi riportati dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari", si è ricavato:

Opificio

Si assume un valore unitario di 3,5 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare:

$$\text{Reddito mensile} = 2.890,20 \text{ mq} \times 3,5 \text{ euro/mq/mese} = \text{euro } 10.115,7$$

e per anno:

$$\text{Reddito annuo} = \text{euro } 10.115,7 \times 12 \text{ mesi} = 121.388,4 \text{ euro}$$

ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del Reddito annuo:



Reddito annuo netto = euro 121.388,4 x 80% = 97.110,72 euro

Saggio di Capitalizzazione $S = R/V$

R= reddito

V= valore

$S^* = R^*/V^* = 2,3 \times 12/470 = 0,058$

$S^{**} = R^{**}/V^{**} = 3,7 \times 12/750 = 0,059$

Mediando i valori minimi e max, si ha:

$S = R/V = (S^* + S^{**})/2 = 0,0585$

Assunto un saggio di capitalizzazione pari a $r = 5,85 \%$, si ricava il valore reale:

$V_{\text{opificio}} = \text{euro } 97.110,72 / 0,0585 = \text{euro } 1.660.012,30$

ESITO DELLA STIMA

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima, si ottiene :

M.1 – Tabella riassuntiva del valore di stima di ciascun immobile con due metodi di valutazione ed conseguente valore di stima mediato			
	<i>VALORE DI STIMA 1° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA 2° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA MEDIATO</i>
<i>OPIFICIO</i>	euro 2.023.140,00	euro 1.660.012,30	euro 1.841.576,15



Riduzione del prezzo di mercato

La riduzione del prezzo di mercato, nel caso specifico, è composto dalla somma dei costi delle aliquote dovute:

- alla presentazione e ottenimento della *sanatoria urbanistica/amministrativa*;
- alla riduzione dovuta per l'eliminazione della tettoia;
- alla riduzione del prezzo di mercato generata dall'*assenza di garanzia del bene venduto*.

Sanatoria edilizia

Le spese necessarie relative al pt A e B del sopraelencato paragrafo “*I – Conformita' urbanistica – abusi edilizi*” sono i costi:

- da sostenere per sanare l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio al fg.3 part.lla 135 consistono nella presentazione della CILA (art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) per opere interne già effettuate (opere non strutturali). E' prevista una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 oltre agli oneri professionali dovuti all'impiego di un tecnico abilitato, per cui:

Costi Sanatoria Edilizia = 3.500,00 €

- da sostenere relativi alla demolizione e allo smaltimento in discarica della tettoia:

Costi = € 1000,00

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)



In definitiva, il costo totale presunto per sanare gli abusi sovraesposti per il fabbricato è:

Costo Totale = 4.500,00 €

Considerando il valore di stima dell'immobile per i due casi sovraesposti si ha:

A) Valore di stima = € 1.841.576,15 - 4.500,00 € = € 1.837.076,15

B) Valore di stima = € 1.657.418,53 - 4.500,00 € = € 1.652.918,53

Assenza di garanzia per vizi del bene venduto

E' necessario altresì tener conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide, per l'immobile in oggetto, in misura del 15% del valore di stima.

Pertanto, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per i due casi sovraesposti, si ha:

- Valore di stima A = € 1.837.076,15 - € 275.561,42 = € 1.561.514,72

- Valore di stima B = € 1.652.918,53 - € 247.937,77 = € 1.404.980,75

I valori di cui sopra, si arrotondano a:

**VALORE STIMA = € 1.562.000,00 (unmilione cinquecentosessantaduemila/00) -
edificio riparato pari ad 540,44 €/mq**

VALORE STIMA = € 1.405.000,00

**(unmilione quattrocentocinquemila/00) - edificio allo stato dell'arte pari ad 486,12
€/mq**

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto, 78
95024 Acireale (CT)



M.2-Tabella di stima riassuntiva dei valori arrotondati considerando la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia del bene, per sanatorie edilizie e demolizione degli abusi-	
	VALORE DI STIMA
OPIFICIO RIPARATO	€ 1.562.000,00 (540,44 €/mq)
OPIFICIO STATO ATTUALE	€ 1.405.000,00 (486,12 €/mq)

N – Possibilità di vendita in più lotti

Sebbene l'immobile sia di vaste dimensioni, la divisione in più lotti causerebbe, oltre che a delle spese addizionali eccessive rispetto al risultato perseguito dovute al frazionamento, agli adeguamenti settoriali di normativa specifici per la destinazione d'uso, (adeguamenti degli impianti, dei servizi, delle aree per il personale ecc...), di certo un minor gradimento per quelle imprese che cercano sul territorio un manufatto di pregio e di grande dimensioni.

O – Documentazione fotografica e catastale

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica e catastale dei beni pignorati.



P-Q Bene indiviso - Presenza di più beni pignorati in quota

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dell'immobile intestato solo a parte eseguita, pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative né a bene indiviso né alla divisione delle quote.



3 – CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di vendita è un opificio composto da tre elevazioni fuori terra e da un ampio spazio esterno, sito nel Comune di Aci Sant'Antonio via Mazzasette 99. E' stato edificato con C.E. n. 38\2002 del 18.09.2002 e variante n.44\2003 del 29.08.2003 rilasciate dal comune di Aci Sant'Antonio ed provvedimento unico n.2 del 17.09.2002 rilasciato dallo sportello unico attività produttive territoriale (SUAP). È censito al N.C.E.U. al fg 3 part.135 del Comune di Aci Sant'Antonio.

Strutturalmente l'immobile è costituito da telai in c.a. sia in fondazione che in elevazione mentre i solai sono in parte prefabbricati in parte c.a misto laterizio. È presente all'interno un ascensore per collegare verticalmente i tre piani fuori terra.

L'edificio si presenta completo in ogni sua parte dotato di diversi servizi ed impianti, area di lavorazione, area per il personale, foresteria, sala convegni, corpo uffici dirigenziali, ecc... ma è stato recentemente danneggiato dall'evento sismico manifestatosi in data 26.12.2018 che ha interessato in modo considerevole il territorio comunale. Pertanto è stata emessa *Ordinanza n.240 di inagibilità del 18 Febbraio 2019* rilasciata dal Comune di Aci Sant'Antonio nella quale risulta che sono state redatte due schede Aedes da parte del personale del Dipartimento Regionale della Protezione Civile, dalla quale si evince che l'immobile, congruamente al giunto tecnico presente, è stato diviso in due parti:



- una parte individuata con la lettera A (parte di Lato Nord) in riferimento alla scheda Aedes n.08, è stata classificata con la lettera E della sez.8 della scheda (edificio inagibile);
- una parte individuata con la lettera B (parte di lato Sud) in riferimento alla scheda Aedes n.09, è stata classificata con la lettera B della sez.8 della scheda (edificio agibile).

Per mezzo della Ordinanza n.14 del 30 Settembre 2020 "Riparazione e/o ricostruzione di edifici ed unita' immobiliari ad uso abitativo, produttivo e commerciale danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 26.12.2018"- Presidenza del Consiglio dei Ministri - è possibile – salvo motivi ostativi derivanti da una verifica puntuale degli articoli della stessa - riparare l'edificio oggetto di stima a patto che si presenti richiesta entro la data del 30 Luglio 2021.

Dovendo procedere con la valutazione immobiliare, è chiaro che il fabbricato debba essere valutato allo stato dell'arte ma l'eventuale presentazione al Dipartimento della Protezione Civile entro i termini della richiesta permetterebbe un ripristino dell'edificio per mezzo di specifiche risorse finanziarie.

Pertanto, si è proceduto con una doppia valutazione:

- una nel caso di edificio danneggiato (stato attuale);
- una nel caso di edificio riparato (a patto che si possa presentare richiesta e che la stessa sia presentata entro i termini).

Si sono ottenuti, mediante applicazione di due metodi applicativi, i seguenti valori di stima:



<i>M.2-Tabella di stima riassuntiva dei valori arrotondati considerando la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia del bene, per sanatorie edilizie e demolizione degli abusi-</i>	
	<i>VALORE DI STIMA</i>
<i>OPIFICIO RIPARATO</i>	<i>€ 1.562.000,00 (540,44 €/mq)</i>
<i>OPIFICIO STATO ATTUALE</i>	<i>€ 1.405.000,00 (486,12 €/mq)</i>

Il sottoscritto, nella certezza di avere svolto con onestà il mandato affidatogli, ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. La presente relazione composta da n° 32 (trentadue) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, unitamente ai seguenti atti allegati.



4 – ALLEGATI

- Corrispondenza;
- Verbale di sopralluogo;
- Visure e planimetrie catastali;
- Estratto di mappa catastale;
- Estratto quotazione Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate di Catania;
- Richiesta di accesso agli atti al Comune di Aci Sant'Antonio;
- Copia non conforme del titolo di proprietà;
- Album fotografico;
- Scheda Aedes n.8 – Protezione Civile ;
- Scheda Aedes n.9 – Protezione Civile ;
- Ordinanza di inagibilità' n. 240 del 18.02.2019;
- Concessione Edilizia n. 38\2002 del 18.09.2002;
- Concessione Edilizia in variante n.44\2003 del 29.08.2003;
- Provvedimento unico n.2 del 17.02.2002;
- Elaborato architettonico- Planimetria piano Terra;
- Elaborato architettonico- Planimetria piano I;
- Elaborato architettonico- Planimetria piano II;
- Dichiarazione con ricevute di trasmissione della perizia alle parti.

Acireale, li 8.03.2021

IL C.T.U.

(dott. ing. Mauro Gangemi)

*C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)*

