

# CONSULENZA TECNICA

## 1) Premessa:

A seguito dell'incarico di esperto ( vedi allegato n° 1 ) conferito dalla Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, Giudice dell'esecuzione della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, con Decreto di Nomina dell'Esperto del 7 luglio 2025, nel **proc. n° 45/2024 R. G. Es. Imm.**, comunicata tramite pec del 8 luglio 2025, 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° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili 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. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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. 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**);

l. 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;

m. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto 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 e 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 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;

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 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 esonerato l'esperto dal comparire in cancelleria, autorizzando il deposito telematico del verbale di giuramento; ha assegnato allo stesso il termine di 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione scritta; 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, con separato atto del 7 luglio 2025, ha fissato l'udienza ex art. 569 C.P.C. per la determinazione delle modalità di vendita alla data del 12 gennaio 2026.

## **2) Svolgimento delle operazioni peritali:**

L'11 luglio 2025 l'esperto ha inviato telematicamente alla Cancelleria della VI Sezione Civile del Tribunale di Catania il verbale di giuramento ( vedi allegato n° 2). A seguito dell'acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato



un attento esame dello stesso è stato contattato il nominato Custode Dott. Rosario Garra con il quale si è concordato di convocare le parti per le operazioni di primo accesso il successivo 25 luglio 2025 alle 16,30 presso l'unità immobiliare oggetto della procedura, sita nel Comune di Catania (CT), Viale Alcide de Gasperi n° 165 ( vedi allegato n° 3 ).

Alla data ed all'orario fissati ( vedi allegato n° 4 ), alla presenza del custode e dell'intervenuto #####, il sottoscritto si è recato presso l'unità immobiliare, ha citofonato all'immobile dell'esecutata ma nessuno ha risposto.

È stato quindi contattato telefonicamente l'Avv. #####, legale dell'esecutata, il quale ha riferito che la stessa si trova attualmente all'estero e che proverà a contattarla per fissare le modalità di accesso all'immobile.

Successivamente l'Avv. ##### comunicava al sottoscritto che il 6 agosto 2025 alle ore 09,30 l'esecutata avrebbe fatto avere le chiavi dell'immobile a persona di sua fiducia così da permettere l'accesso all'immobile.

Sono stati acquisiti, presso l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Catania, le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato.

### **3) Risposta ai quesiti del Sig. Giudice:**

- **Identificazione dei beni pignorati e verifica della conformità fra lo stato dei luoghi ed i certificati in atti**

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo della procedura e dalla certificazione notarile rilasciata il 7 febbraio 2024 dal Notaio Alessandro Leonardi di Regalbuto (EN) ( vedi allegato n° 6 ) si evince che il bene immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- **Appartamento** al secondo piano facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Viale Alcide de Gasperi n° 165, Edificio B, interno 12, della



consistenza di 5,5 vani catastali; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in ditta all'esecutata, proprietà 1/1, al foglio 16 mappale 1287 sub 183; Viale Alcide de Gasperi n° 165, Edificio B, interno 12, piano 2, categoria A/2, classe 7, vani 5,5, superficie catastale mq 98, escluse aree scoperte mq 94; rendita catastale € 1.022,58.

Il sopralluogo effettuato dallo scrivente esperto ha permesso di appurare che l'appartamento è parzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (vedi allegato n° 7 e figura n° 1 dell'allegato n° 17) in quanto:

- l'originale bagno con ingresso dal corridoio è stato diviso in due bagni, il primo adiacente alla stanza denominata Standard ed il secondo con ingresso dal vano cucina - salone;
- Al posto della cucina, accorpata all'originario salone, è stata realizzata una stanza da letto denominata Junior;
- Una piccola porzione del balcone è stata occupata da una veranda all'interno della quale è stata realizzata una lavanderia.

Le spese da sostenere per presentare al Comune di Catania una pratica di regolarizzazione della veranda e una CILA per la diversa distribuzione degli spazi interni e all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Catania una pratica DOCFA per adeguare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi, vengono quantificate approssimativamente pari a € 5.000,00.

- **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° 8) e nella relativa nota di trascrizione (vedi allegato n° 9).



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

Alla data di trascrizione del pignoramento il bene immobile oggetto di procedura risulta appartenere a ##### ##### #####, nata in ##### il 17 agosto 1976, codice fiscale #####, proprietà per 1/1.

Dalla certificazione rilasciata il 15 luglio 2025 dal Ministero degli Interni - Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente ( vedi allegati n° 10 ) si evince che l'esecutata risulta di stato civile libero per divorzio da ##### ##### il 16/08/2010.

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

- L'immobile di cui trattasi è pervenuto all'esecutata per atto di vendita a rogito del Notaio Giovanni Vacirca di Aci Castello, in data 28 dicembre 2015, repertorio n° 29842/12523, trascritto a Catania il 30 dicembre 2015 ai numeri 29842/12523 da potere dei signori:
  - ##### #####, nato a Catania il 17 settembre 1953 e
  - ##### #####, nata a Catania il 4 luglio 1984.
- A questi ultimi era pervenuto per atto di vendita a rogito del Notaio Alfredo Tamburino di Catania, in data 15 settembre 2010, repertorio n° 11244/3873, trascritto a Catania il 16 settembre 2010 ai numeri 48837/ 30785 da potere di:
  - ##### #####, nato a Catania il 19 maggio 1966.
- A ##### #####, predetto, era pervenuto per Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Catania, in data 28 novembre 2009, repertorio n° 6267, trascritto a Catania, in data 21 dicembre 2009 ai numeri 67642/44311 da potere di:
  - ##### ##### ##### #####, nata a Catania il 2 settembre 1966.



- A ##### ##### ##### #####, era pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Vigneri di Catania, in data 5 agosto 1999, repertorio n° 68106/20804, trascritto a Catania il 7 agosto 1999 ai numeri 29246/21321 da potere della società:

- ##### ##### s.r.l., con sede in Catania.

- **Formalità gravanti sui beni**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ( vedi allegato n° 11 ) e dalla certificazione notarile rilasciata il 7 febbraio 2024 dal Notaio Alessandro Leonardi ( vedi allegato n° 6 ) si evince che sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria iscritta il 30/12/2015 al n° 50373/5598** per complessivi euro 280.000,00 di cui euro 140.000,00 di sorte capitale, in dipendenza del contratto di mutuo a rogito del notaio Giovanni Vacirca di Aci Castello in data 28 dicembre 2015, repertorio n° 29844/12525,

**a favore di:**

- **Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto società cooperativa**, con sede in Regalbuto, c.f.: 00037750866, domicilio ipotecario eletto Regalbuto, Via Monsignor Vito Perricone, proprietà 1/1,

**contro:**

- ##### ##### #####, nata in ##### il 17 agosto 1976, codice fiscale #####, proprietà per 1/1.

2. **Ipoteca giudiziale iscritta il 21/07/2023 ai numeri 36206/3545** per complessivi euro 10.000,00 di cui euro 5.080,00 per sorte capitale, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Messina in data 21 giugno 2022 repertorio n° 2292/2022



**a favore di**

- ##### ##, nato a Catania il 20 ottobre 1950

**contro:**

- ##### ##, nata in ##### il 17 agosto 1976, codice fiscale ##, proprietà per 1/1.

gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

3. **Decreto di sequestro conservativo trascritto il 13/03/2023 ai numeri 11562/8914** emesso dal Tribunale di Catania in data 10 marzo 2023 repertorio n° 2714/2023

**a favore di**

- ##### ##, nata a Catania il 17 novembre 1966,

**contro:**

- ##### ##, nata in ##### il 17 agosto 1976, codice fiscale STR NSL 76M57 Z132P, proprietà per 1/1.

gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

4. **Pignoramento immobili trascritto il 01/02/2024 ai n° 5470/4121** ( vedi allegato n° 9 ) Atto giudiziario del Tribunale di Catania in data 05/01/2024 repertorio n° 99

**a favore di**

- **Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto società cooperativa**, con sede in Regalbuto, c.f.: 00037750866, domicilio ipotecario eletto Regalbuto, Via Monsignor Vito Perricone, proprietà 1/1,

**contro:**

- ##### ##, nata in ##### il 17 agosto 1976, codice fiscale ##, proprietà per 1/1.



gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Identificazioni catastali degli immobili**

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune Catania ( vedi allegato n° 12 ) al foglio 16, particella 1287 sub 183, zona censuaria 1, categoria A/2 classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 98 m<sup>2</sup>; rendita euro 1.022,58; Viale Alcide de Gasperi n° 165 Edificio B interno 12 piano 2; intestata a:

- ##### nata in ##### il 17/08/1976, codice fiscale #####

**proprietà di 1/1.**

Il foglio di mappa della particella 1287 costituisce l'allegato n° 13.

- **Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**

Considerato che il fabbricato comprendente l'immobile oggetto di valutazione è stato costruito in conformità ad un titolo regolare edilizio, non si ritiene di acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

In data 7 agosto 2025 è stato effettuato un accesso atti al settore urbanistica del Comune di Catania ( vedi allegato n° 14 ) che ha permesso di accertare che per il fabbricato comprendente l'immobile in esame, con provvedimento n° 1/0053Ass del 15/12/1994 del Dirigente del XV Settore del Comune di Catania, è stata rilasciata una concessione edificatoria per la realizzazione di un edificio polivalente da sorgere in Via A. de Gasperi angolo Via Guerrera – Aldebaran – Libertini.

In data 23/10/1998, provvedimento n°15/729 è stata rilasciata una variante alla



concessione edificatoria n° 1/0053Ass del 15/12/1994 ( vedi allegato n° 15 ).

- **Stato dei beni pignorati**

Nel corso del sopralluogo del 6 agosto 2025 è stato possibile accertare che il bene oggetto di procedura è attualmente utilizzato quale B&B - casa vacanza denominato ##### dalla società ##### con sede in Catania, Via Alcide de Gasperi 165/B, c.f. e p. i.v.a. n° ##### ( vedi allegato n° 16 ).

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

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà di un appartamento** facente parte di un complesso edilizio ricadente nel territorio del Comune di Catania (CT), Viale Alcide de Gasperi n° 165.

Il complesso edilizio ( vedi foto n° 1 allegato n° 17 ) è ubicato sul lungomare di Catania, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e caratterizzata dalla presenza di complessi condominiali di pregio.

Il complesso edilizio ( vedi foto n° 2 ) si sviluppa su otto piani fuori terra e due piani sottostrada.

Dal portone di ingresso pedonale sul Viale Alcide de Gasperi n° 165 ( vedi foto n° 3 ), si accede ad una corsia pedonale scoperta ( vedi foto n° 4 ) che collega il portone pedonale all'ingresso del fabbricato ( vedi foto n° 5 ) comprendente l'accesso alla palazzina B ( vedi foto n° 6 ).

Dall'androne condominiale ( vedi foto n° 7 ) si diparte la scala interna e l'ascensore che collegano i diversi piani dell'edificio.

Sul pianerottolo del secondo ( vedi foto n° 8 ) si apre la porta di ingresso dell'appartamento ( vedi foto n° 9 ) sulla quale è presente un box portachiavi a combinazione ( vedi foto n° 10 )

Le planimetrie catastali e dello stato attuale dell'appartamento sono riportate



nelle figure n° 1 e 2.

Entrando nell'immobile si accede ad un salone ( vedi foto n° 11 e 12 ), comunicante da una parte ad un bagno ( vedi foto n° 13 ) e da un'altra parte ( vedi foto n° 14 ) con una stanza denominata "Junior" ( vedi foto n° 15 e 16 ).

Dal salone si accede anche al corridoio ( vedi foto n° 17 ) comprendente gli ingressi agli altri vani dell'appartamento.

Dalla prima porta a sinistra del corridoio ( vedi foto n° 18 ) si accede alla stanza denominata "Standard" ( vedi foto n° 19 e 20 ), dotata di bagno autonomo ( vedi foto n° 21 ).

Dalla seconda porta a sinistra del corridoio ( vedi foto n° 22 ) si accede invece alla stanza denominata "Deluxe" ( vedi foto n° 23 e 24 ).

Dalla porta in fondo al corridoio si accede al bagno a servizio delle stanze "Standard" e "Deluxe" ( vedi foto n° 25 e 26 ).

L'appartamento è dotato di un balcone ( vedi foto n° 27 e 28 ) comunicante con le stanze "Standard" e "Junior".

Su una piccola porzione del balcone è stata realizzata una veranda ( vedi foto n° 29 ) contenente all'interno una piccola lavanderia.

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo verniciato, vetro camera e persiane; i bagni hanno le pareti verticali piastrellate e sono dotati di box doccia e dei sanitari.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano anomalie.

La condizione complessiva di conservazione dell'immobile è più che discreta.

La superficie coperta dell'appartamento mq 95,00; la superficie del balcone è invece pari a mq 15,00.



**Superficie commerciale:** Applicando un coefficiente unitario alla superficie coperta dell'appartamento e un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie del balcone si ha:

$S_{comm} = mq [(95,00 \times 1,00) + (15,00 \times 0,30)] = mq (95,00 + 4,50) = mq 99,50$   
in cifra tonda **mq 100,00.**

- **Determinazione del valore dell'immobile**

Il Valore di Stima ( $V_{Stima}$ ) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

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

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.

$S_{Urbanistiche\ e\ catastali}$  sono le spese da sostenere per presentare al Comune di Catania la pratica di regolarizzazione della veranda e la CILA per la diversa distribuzione degli spazi interni e all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Catania una pratica DOCFA per adeguare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi, quantificate approssimativamente pari a € 5.000,00.

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 applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (2)$$

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 **€ 750,00**, importo pari al canone di locazione del contratto in atto vigente.

Le spese totali ( $S_t$ ) sono state assunte pari al **25,00 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 750,00) - 2.250,00) : 0,04 = \mathbf{€ 168.750,00}$$

#### *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 minimo e massimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nell'area in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore minimo è risultato pari a 1.500,00 €/mq, quello massimo è invece risultato pari a 2.300,00 €/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 **2.100,00 €/mq.**

Considerato che la superficie commerciale (  $S_{comm}$  ) è risultata pari a **100,00 mq**

il valore  $V_2$  dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 100,00 \text{ mq} \times 2.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 210.000,00$$

*Media dei valori*

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = ( 168.750,00 + 210.000,00 ) : 2 = \text{€ } 189.375,00$$

Noto il valore di mercato (  $V_{Mercato}$  ) dell'immobile, il valore di stima (  $V_{Stima}$  ) dell'immobile è stato calcolato applicando la seguente formula:

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

Nel nostro caso si ha:

$$V_{Mercato} = \text{€ } 189.375,00$$

$$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} = 0,15 \times V_{Mercato} = \text{€ } ( 0,15 \times 189.375,00 ) = \text{€ } 28.406,25$$

$$S_{Urbanistiche\ e\ catastali} = \text{€ } 5.000,00$$



Sostituendo nella ( 1 ) si ha:

$V_{Stima} = € ( 189.375,00 - 28.406,25 - 5.000,00 ) = € 155.968,75$  in cifra tonda

**€ 156.000,00 ( euro centocinquantaseimila e centesimi zero ).**

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.

Catania, 28 agosto 2025

L'Esperto

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Decreto di nomina dell'esperto;
- Allegato n° 2: Verbale di giuramento dell'esperto;
- Allegato n° 3: Lettere di convocazione delle parti;
- Allegato n° 4: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 5: Lettere della seconda convocazione delle parti;
- Allegato n° 6: Certificazione notarile del 7 febbraio 2024;
- Allegato n° 7: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 16 particella 1287 subalterno 183 del Catasto fabbricati del Comune di Catania;
- Allegato n° 8: Atto di pignoramento immobiliare;
- Allegato n° 9: Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- Allegato n° 10: Certificato Anagrafico di Stato civile;
- Allegato n° 11: Ispezione ipotecaria debitrice eseguita;
- Allegato n° 12: Visura catastale u.i. censita al foglio 16 particella 1287 subalterno 183 del Catasto fabbricati del Comune di Catania;
- Allegato n° 13: Mappa catastale u.i. censita al foglio 16 particella 1287 del Catasto terreni del Comune di Catania;
- Allegato n° 14: Richiesta accesso atti al Comune di Catania;
- Allegato n° 15: Variante alla concessione edificatoria n° 1/0053Ass del 15/12/1994;
- Allegato n° 16: Visura camerale società #####;
- Allegato n° 17: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 18: Lettere di consegna della relazione alle parti.

