Firmato digitalmente da:
GUGLIELMINO GIUSEPPE
Firmato il 25/03/2021 15:55
Seriale Certificato: 159219690912005954277645665893800467 64
Valido dal 17/08/2020 al 17/08/2023
ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

CONSULENZA TECNICA

1) Premessa:

A seguito dell'incarico di esperto (vedi allegato n° 1) conferito dal Dott. Francesco Lentano, Giudice dell'esecuzione della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, con Decreto di Nomina dell'Esperto del 23 Gennaio 2021, nel **proc. n° 615/2020 R. G. Es. Imm.**, comunicata tramite pec del 26 Gennaio 2021, il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, nato a Catania l'8 Gennaio 1962, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania e inserito al n° 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 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;*

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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, sino alla cessazione dell'emergenza sanitaria in atti, dal comparire in cancelleria, autorizzando il deposito telematico del verbale di giuramento di rito, 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 si è riservato di fissare la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita successivamente al deposito della

relazione, completa di attestazione attestante l'invio al debitore.

Il 5 Febbraio 2021 l'esperto ha inviato telematicamente alla Cancelleria della VI Sezione Civile del Tribunale di Catania il verbale di giuramento (vedi allegato n° 2).

2) Svolgimento delle operazioni peritali:

A seguito dell'acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso, in data 19 Febbraio 2021 si è provveduto a inviare le comunicazioni alle parti, (vedi allegato n° 3) per le operazioni di primo accesso, fissate il successivo 2 Marzo alle ore 09,30 presso le unità immobiliari oggetto della procedura, site nel Comune di Giarre (CT), Corso Italia n° 60 e Vico Mandorlo n° 7 (ex 10).

Alla data fissata le operazioni si sono svolte regolarmente come da verbale (vedi allegato n° 4).

Sono stati acquisiti, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania ed il Comune di Giarre, 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 sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano il 24 Novembre 2020 (vedi allegato n° 5), si evince che i beni immobili oggetto di procedura sono i seguenti:

1) **Proprietà 1/1 su magazzini e locali deposito nel Comune di Giarre; in catasto fg. 93 part. 2156 sub 2 natura C/2 consistenza 175 mq indirizzo: Vico Mandorlo n° 10 piano T.**

2) Proprietà 1/1 su NEGOZIO nel Comune di Giarre; in catasto fg. 93 part. 1332 sub 5 natura N indirizzo: Corso Italia n° 60 piano T-1.

Il sopralluogo effettuato dallo scrivente esperto ha permesso di appurare che per l'immobile n° 1 lo stato attuale dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale (vedi allegato n° 6), mentre per l'immobile n° 2 è stata rilevata una difformità fra lo stato attuale dei luoghi - negozio su due livelli (vedi allegato n° 7) - e la planimetria catastale dell'immobile pignorato (vedi allegato n° 8), costituto dal solo piano ammezzato, avente una superficie di m^2 293,00, e da una striscia del piano terra, avente una superficie di m^2 64,00, che collega l'ingresso sul Corso Italia alla scala interna che unisce i due livelli del negozio.

L'intero negozio, attualmente in uso ad una società estranea alla procedura, si sviluppa su due livelli, un piano terra di m^2 320,00, con ingresso dal numero civico 60 del Corso Italia, e un piano ammezzato m^2 293,00 collegato al piano terra tramite una scala interna, il tutto censito ai subalterni 4 e 5 della particella 1332.

Si evidenzia che per rendere autonome e indipendenti le due unità immobiliari censite alla particella 1332 sub. 5 (vedi allegato n° 8) e 1332 sub. 4 (vedi allegato n° 9) è necessario realizzare un muro di separazione a piano terra e ricavare due ingressi separati al posto dell'attuale unico ingresso dal Corso Italia n° 60.

Il frazionamento materiale dell'attuale negozio con un unico ingresso e due livelli in due unità divise ed autonome presenta il limite della "incomoda divisibilità", in quanto le parti risultanti dalla divisione sarebbero scarsamente funzionali: i due ingressi da realizzare al posto dell'unico oggi esistente

sarebbero stretti ed esteticamente poco gradevoli e penalizzerebbero entrambe le unità, una delle quali estranea alla procedura di esecuzione.

Inoltre, per accedere all'unità pignorata ubicata al piano ammezzato sarebbe necessario percorrere uno stretto corridoio che ridurrebbe la funzionalità dell'immobile.

Le spese per realizzare il progetto di divisione, presentare ed ottenere le necessarie autorizzazioni urbanistiche ed eseguire i lavori ammontano approssimativamente ad € 15.000,00.

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

Relativamente all'immobile n° 1 non sono state riscontrate inesattezze nei dati riportati nell'atto di pignoramento notificato il 6 Ottobre 2020 (vedi allegato n° 10) e nella relativa nota di trascrizione del 21 Ottobre 2020 (vedi allegato n° 11).

Relativamente all'immobile n° 2 **si riscontrano delle difformità fra la reale consistenza dell'immobile pignorato e la sua descrizione nell'atto di pignoramento.**

Si riporta di seguito la descrizione dell'immobile nell'atto di pignoramento:

> " *Locale adibito a negozio con annessi accessori posto al piano terra ed al primo piano dell'edificio sito in* ***Giarre, C.so Italia n. 60****, della superficie di 82-76, il piano terra e della superficie di mq 346-90 il primo piano. Censito al N.C.E.U. di Giarre alla partita n.* ***2651****, foglio* ***93*** *particella* ***1322*** *sub* ***5****, C.so Italia 60, piano terra e primo categ. N."*

La descrizione è poco rispondente all'immobile pignorato (foglio 93 particella 1322 sub 5) in quanto descrive la configurazione attuale dei luoghi,

fatta dalla unione di due unità immobiliari catastalmente distinte (foglio 93 particella 1322 sub 4 e sub 5), di cui quella censita al subalterno 4 non è sottoposta a pignoramento.

- **Proprietà dei beni e regime patrimoniale del debitore**

Alla data di trascrizione del pignoramento i beni appartenevano ai debitori esecutati

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

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano il 24 Novembre 2020 (vedi allegato n° 5), si evince che nel ventennio in esame, alla data del 23 Ottobre 2020 gli immobili sono così pervenuti in proprietà ai debitori esecutati:

- **Formalità gravanti sui beni**

Dalla certificazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano (vedi allegato n° 5) si evince che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Iscrizione n^{ri} 23523/2986 del 14/06/2019** - Ipoteca volontaria in rinnovazione di quella iscritta il 15/07/1999 [illegible]

2. **Iscrizione n^{ri} 84569/30365 del 29/12/2005** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania Sez. Dist. di Giarre

in data 06/12/2005 rep. n° 433, **a favore** di [redacted] **contro** il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/6: capitale eur [redacted]

3. **Iscrizione n^ri^ 67539/19094 del 17/10/2006** - Ipoteca legale ai sensi

4. **Iscrizione n^ri^ 20575/3575 del 11/04/2008** - Ipoteca legale ai sensi

5. **Trascrizione n^ri^ 40691/26528 del 21/10/2020** - Verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 06/10/2020 rep. 5920 **a favore** di [redacted] i tre debitori esecutati per la quota di 1/3 ciascuno.

- [redacted] **immobili**

L'imm[redacted]ensito nel Catasto Fabbricati d[redacted]

allegat[redacted]3, particella 2156, subalterno 2 [redacted]

classe 5[redacted] m²; [redacted]

10 piano T, rendita catastale 6.095,99; intestato [redacted]

censito nel Catasto Terreni del Comune di Giarre (vedi allegato n° 16) al foglio 93, particella 2156, qualità ente urbano, superficie are 03 ca 81.

L'immobile n° 2 è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Giarre (vedi allegato n° 17) al foglio 93, particella 1332, subalterno 5 categoria C/1, classe 3, consistenza 304 m², Corso Italia n° 60 piano 1; rendita catastale € 5.966,11; intestato [redacted]

cens[redacted]Giarre (vedi allegato n° 18) al foglio 93, particella 1332, qualità ente urbano[redacted]

L'estratto di mappa dei due fabbricati comprendenti gli immobili in oggetto

Firmato Da: GUGLIELMINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bfa75af33f5ec001e80fdb240cd2fac

è riportato nell'allegato n° 19.

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

Considerato che gli immobili oggetto di stima fanno parte di due fabbricati civili non si ritiene necessario acquisire il relativo certificato di destinazione urbanistica.

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

L'immobile n° 1 fa parte di un fabbricato di più antica costruzione, successivamente ampliato in conformità al progetto allegato al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Giarre il 31 Agosto 1968 (vedi allegato n° 20).

L'immobile n° 2 fa parte di un fabbricato inizialmente costruito negli anni 40 del secolo scorso, successivamente ampliato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Giarre il 31 Ottobre 1961 ed al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Giarre il 26 Giugno 1964 (vedi allegato n° 21).

- **Stato dei beni pignorati**

[illegible], ditta non interessata dalla procedura esecutiva.

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

<u>Immobile n° 1</u>

L'immobile pignorato è costituito dalla <u>Proprietà 1/1 su magazzini e locali</u>

deposito nel Comune di Giarre; in catasto fg. 93 part. 2156 sub 2 natura C/2 consistenza 175 mq indirizzo: Vico Mandorlo n° 10 piano T.

La zona comprendente l'immobile in questione è centrale (vedi foto n° 1 allegato n° 22), ha una media densità abitativa e le costruzioni presenti sono, nella media, discrete.

Il fabbricato di cui il garage fa parte è costituito da una palazzina multipiano con strutture portanti in cemento armato ordinario e tramezzature in mattoni forati.

Dal numero civico 7 (ex 10) del Vicolo Mandorlo (vedi foto n° 2) si accede al deposito-garage in esame.

L'immobile ha una forma irregolare (vedi allegato n° 6) e si sviluppa perpendicolarmente alla strada fino ad un cortile interno.

Dal vano garage (vedi foto n° 3) si diparte un corridoio (vedi foto n° 4) dal quale si accede ad un ampio vano deposito (vedi foto 5 e 6) ed al cortile a cielo aperto (vedi foto n° 8).

Sul cortile si affaccia un vano ripostiglio (vedi foto n° 7) dotato di un piccolo servizio igienico.

La superficie coperta dell'immobile è pari a 178,00 mq; la superficie del cortile a cielo aperto è invece pari a 60,00 mq.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alle superfice coperta ed un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie del cortile a cielo aperto si ha:

S_{comm} = mq [(178,00 x 1,00) + (60,00 x 0,30)] = mq (178,00 + 18,00) = **mq 196,00.**

Immobile n° 2

L'immobile pignorato è costituito dalla Proprietà 1/1 su NEGOZIO nel

Comune di Giarre; in catasto fg. 93 part. 1332 sub 5 natura N indirizzo: Corso Italia n° 60 piano T-1.

La zona comprendente l'immobile in questione è centrale (vedi foto n° 1), ha una media densità abitativa e le costruzioni presenti sono, nella media, discrete.

Il complesso edilizio di cui il negozio fa parte è costituito da una palazzina multipiano con strutture portanti in cemento armato ordinario e tramezzature in mattoni forati.

L'immobile oggetto di stima è costituito dal **solo piano ammezzato della configurazione attuale del negozio, con ingresso dal Corso Italia n° 60 (vedi foto n° 9), e da un corridoio, attualmente accorpato al piano terra del negozio, che collega il fronte strada alla scala interna che conduce al piano ammezzato**; i due livelli dell'immobile (corridoio accorpato al piano terra e intero piano ammezzato) sono censiti al subalterno 5 della particella 1332.

Il corridoio al piano terra ha una superficie di m^2 64,00; il piano ammezzato ha una superficie di m^2 293,00 ed una forma irregolare che si sviluppa perpendicolarmente al Corso Italia per una lunghezza di m 51,40 (vedi allegato n° 8).

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alle superfice coperta del piano terra ed un coefficiente di riduzione pari a 0,80 alla superficie del piano ammezzato si ha:

S_{comm} = mq [(64,00 x 1,00) + (293,00 x 0,80)] = mq (64,00 + 234,40) **= mq 298,40.**

Il piano terra del negozio, privato del corridoio prima descritto, è censito al subalterno 4 della particella 1332, non è compreso nel pignoramento ed ha

una superficie di m^2 255,00.

L'intero negozio (vedi allegato n° 7), attualmente in uso ad una società estranea alla procedura, si sviluppa su due livelli, un piano terra di m^2 320,00, con ingresso dal numero civico 60 del Corso Italia, e un piano ammezzato m^2 293,00 collegato al piano terra tramite una scala interna, il tutto censito ai subalterni 4 e 5 della particella 1332.

Le foto n° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 riportate nell'allegato n° 22 rappresentano lo stato attuale dei luoghi.

Si evidenzia che per rendere autonome e indipendenti le due unità immobiliari censite alla particella 1332 sub. 5 (vedi allegato n° 8) e 1332 sub. 4 (vedi allegato n° 9) è necessario realizzare un muro di separazione a piano terra e ricavare due ingressi separati al posto dell'attuale unico ingresso dal Corso Italia n° 60.

Il frazionamento materiale dell'attuale negozio con un unico ingresso e due livelli in due unità divise ed autonome presenta il limite della "incomoda divisibilità", in quanto le parti risultanti dalla divisione sarebbero scarsamente funzionali: i due ingressi da realizzare al posto dell'unico oggi esistente sarebbero stretti ed esteticamente poco gradevoli e penalizzerebbero entrambe le unità, una delle quali estranea alla procedura di esecuzione.

Inoltre, per accedere all'unità pignorata ubicata al piano ammezzato sarebbe necessario percorrere uno stretto corridoio che ridurrebbe la funzionalità dell'immobile.

Le spese per realizzare il progetto di divisione, presentare ed ottenere le necessarie autorizzazioni urbanistiche ed eseguire i lavori ammontano approssimativamente ad € 15.000,00.

- **Determinazione del valore di ciascun immobile**

Immobile n° 1 - Deposito in Giarre, Vicolo Mandorlo n° 10 (ex 7)

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

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

dove:

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

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

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

Stima per capitalizzazione del reddito

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

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

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

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 **€ 450,00.**

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

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

V_1 = ((12 x R_{ml}) - S_t) : s = ((12 x 450,00) - 1.620,00) : 0,04 = **€ 94.500,00**

Stima sintetica comparativa

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

Il valore massimo è risultato pari a 550,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 340,00 €/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 **500,00 €/mq.**

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **196,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$\mathbf{V_2}$ = S_{comm} x V_u = 196,00 mq x 500,00 €/mq = **€ 98.000,00**

Media dei valori

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

$\mathbf{V_{Mercato}}$ = (V_1 + V_2) : 2 = (94.500,00 + 98.000,00) : 2 **= € 96.250,00.**

A tale importo va sottratta la Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 14.437,50

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

$\mathbf{V_{Stima}}$ = ($V_{Mercato}$ - $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$) = € (96.250,00 - 14.437,50) =

= € 81.812,50 in cifra tonda **€ 82.000,00 (euro ottantaduemila e centesimi zero).**

Immobile n° 2 - Negozio in Giarre, Corso Italia n° 60

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

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Divisione negozio}} \qquad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del

reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

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

$S_{\text{Divisione negozio}}$ sono le spese per rendere separati ed indipendenti le due unità immobiliari costituenti il negozio, rispettivamente censite ai subalterni 4 e 5.

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

Stima per capitalizzazione del reddito

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

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

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

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 1.400,00.**

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,50 %.**

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

V_1 = ((12 x R_{ml}) - S_t) : s = ((12 x 1.400,00) - 5.040,00) : 0,045 = **€ 261.333,33**

Stima sintetica comparativa

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

Il valore massimo è risultato pari a 1.200,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 720,00 €/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 **850,00 €/mq.**

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **298,40 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è

dato dalla formula:

$V_2 = S_{comm} \times V_u$ = 298,40 mq x 850,00 €/mq = **€ 253.640,00**

Media dei valori

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

$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2$ = (261.333,33 + 253.640,00) : 2 **= € 257.486,67**

A tale importo vanno sottratta le seguenti riduzione e spese:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 38.623,00
- Spese per rendere separati ed indipendenti le due unità immobiliari costituenti il negozio, rispettivamente censite ai subalterni 4 e 5, quantificate pari ad € 15.000,00

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

V_{Stima} = ($V_{Mercato}$ - $R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ - $S_{\text{Divisione negozio}}$) =

= € (257.486,67 - 38.623,00 - 15.000,00) = € 203.863,67 in cifra tonda **€ 204.000,00 (euro duecentoquattromila e centesimi zero).**

- **Modalità di vendita**

Considerata la tipologia degli immobili in questione, si ritiene che la vendita in due lotti, uno per il deposito ed uno per il negozio sia la più opportuna.

- **Documentazione fotografica ed acquisizione della planimetria catastale**

La documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili costituisce l'allegato n° 22; le planimetrie catastali costituiscono invece gli allegati n° 6 e 8.

4. **Conclusioni:**

I beni oggetto di stima sono costituiti dall'intera proprietà di:

1) Magazzini e locali deposito situati al piano terra dell'edificio ubicato nel Comune di Giarre (CT), con accesso dal civico n° 10 del Vico Mandorli; censiti al Catasto fabbricati al foglio 93 particella 2156 subalterno 2.

- **Il valore di mercato** dell'immobile è pari a **€ 96.250,00**.
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato, **è pari ad € 14.437,50.**
- **Il Valore di stima dell'immobile**, pari al Valore di mercato meno la Riduzione per assenza di garanzia per vizi **è pari a:**
  € (96.250,00 - 14.437,50) = € 81.812,50 in cifra tonda **€ 82.000,00 (euro ottantaduemila e centesimi zero).**

2) Negozio situato ai piani terra ed ammezzato dell'edificio ubicato nel Comune di Giarre (CT), con accesso dal civico n° 60 di Corso Italia; censito al Catasto fabbricati al foglio 93 particella 1332 subalterno 5.

- **Il valore di mercato** dell'immobile è pari a **€ 257.486,67**.
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato, **è pari ad € 38.623,00.**
- **Le spese di divisione negozio** ($S_{\text{Divisione negozio}}$) per rendere separati ed indipendenti le due unità immobiliari costituenti il negozio **sono pari ad € 15.000,00.**
- **Il Valore di stima dell'immobile**, pari al Valore di mercato meno la Riduzione per assenza di garanzia per vizi meno le spese di divisione negozio **è pari a:** € (257.486,67 - 38.623,00 - 15.000,00) = € 203.863,67 in cifra tonda **€ 204.000,00 (euro duecentoquattromila e centesimi**

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, 25 Marzo 2021

L'Esperto

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

Firmato Da: GUGLIELMINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bfa75af335ea001a80fdb240ad2fac