

Firmato digitalmente da

GIUSEPPE GUGLIELMINO

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 8 Giugno 2017, nel proc. n° 1120/2016 R. G. Es. Imm., comunicata tramite pec del 10 Giugno 2017, 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 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



pagina n° 1



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, eventuali 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, preci-



sando 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 perrito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.



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

Il Giudice dell'esecuzione, nel decreto di nomina, ha invitato l'esperto a comparire senza ritardo (e comunque entro cinque giorni dal ricevimento dell'avviso) in cancelleria per prestare il 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 documentazione attestante l'invio al debitore.

Il 12 Giugno 2017 l'esperto si è recato presso la Cancelleria della VI Sezione Civile del Tribunale di Catania, ha prestato il giuramento di rito (vedi allegato n° 2).

2) Svolgimento delle operazioni peritali:

A seguito dell'acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso, si è provveduto a inviare le comunicazioni alle parti, (vedi allegato n° 3) per le operazioni di primo accesso, fissate il successivo 23 Giugno 2017 alle ore 09,30 presso le unità immobiliari oggetto della procedura, site nel Comune di Catania, Via del Bosco n° 62.

Considerato che la raccomandata inviata alla debitrice esecutata non era stata ritirata, l'esperto, a seguito di contattato telefonico con il padre della stessa, veniva a sapere che la debitrice esecutata, trovandosi temporaneamente fuori sede, chiedeva di rinviare ad altra data l'accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura.

Si concordava pertanto di effettuare il sopralluogo il successivo 3 Luglio alle ore 09,30. (vedi allegato n° 4)

Alla data fissata le operazioni si sono svolte regolarmente come da verbale (vedi allegato n° 5).

Sono stati acquisiti, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania 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

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciato dal Notaio Enrico Siracusano il 2 Gennaio 2017 (vedi allegato n° 6) si evince che il bene pignorato è il seguente:

Immobile D2 in Catania (CT), via del Bosco n° 62, in catasto fg. 10 part. 176 sub.5.

I sopralluoghi effettuati dallo scrivente esperto hanno permesso di appurare che lo stato attuale dei luoghi presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (vedi allegato n° 7).

In particolare è differente la suddivisione interna del corpo Est del primo piano seminterrato e nel corpo Nord del primo piano sono state realizzate altre 4 stanze, oltre le due previste nel progetto approvato, in parte del volume sottostante al tetto a falde.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale (presentazione DOCFA planimetria stato attuale) ammontano approssimativamente ad € 2.500,00.

- **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 nota di trascrizione (vedi allegato n° 9).

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

A tutto il 2 Gennaio 2017 il bene immobile oggetto di procedura risulta appartenere, in piena proprietà, alla debitrice esecutata.

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Catania (CT) il 26 Giugno 2017 (vedi allegato n° 10) risulta che la debitore esecutata è di stato civile





[redacted]; [redacted] nato a [redacted]; [redacted] con sede in [redacted]
 [redacted] con sede in [redacted] con sede in [redacted]
 [redacted] con sede in [redacted]
 con sede in [redacted] con sede in [redacted]
 [redacted] con sede [redacted]; [redacted] con sede in [redacted]; [redacted]
 con sede in [redacted] con sede in [redacted]; [redacted] con
 sede in [redacted] con sede in [redacted] con sede in [redacted]
 [redacted]; [redacted] con sede in [redacted]; [redacted] con sede in
 [redacted]; [redacted] con sede in [redacted] con sede in [redacted]
 [redacted] con sede in [redacted]; [redacted] nato a [redacted] il
 [redacted] con sede in [redacted] nato a [redacted] il
 [redacted]; [redacted] con sede in [redacted]; [redacted] con sede in [redacted]
 [redacted] Comune di [redacted] con sede in [redacted]

La debitrice esecutata costituiva in favore dei creditori della società “
[redacted] in liquidazione un vincolo di destinazione fino all’importo di
euro 600.000,00 al fine di garantire il buon esito della procedura con-
cordataria della stessa società.

Detto vincolo veniva sottoposto alla condizione risolutiva della mancata omologa del concordato preventivo della società “[redacted] in liquidazione”, nonché alla dichiarazione di fallimento della stessa, e, comunque, la sua durata massima venne fissata in anni quattro dalla definitività del provvedimento di omologa della procedura di concordato preventivo della società “[redacted] in liquidazione”.

Conseguentemente, il verificarsi dei suddetti eventi comporterà l'inefficacia del vincolo e delle garanzie richiamate in atto, medio tempore divenute effi-



Firmato Da: GUGLIELMINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena# 1684c6eeb9f38143ac0b000a7c36c2ec



caci, essendo anch'esse sottoposte a condizione (sospensiva).

- **Formalità gravanti sui beni**

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

– **ISCRIZIONE N° 38680/5756 del 28/11/2000** nascente da atto di mutuo del 24/11/2000 in Notar Corsaro Daniela rep. n. 40228 - **A favore:** Banca Antoniana - Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a responsabilità Limitata sede Padova (PD) codice fiscale 02691680280 (domicilio ipotecario eletto presso la propria Agenzia). - **Contro:** la debitrice esecutata - Mutuo di Lire 1.200.000.000 durata anni 10 - Ipoteca di Euro 2.400.000,00 su:

- Abitazione A/7 in Catania (CT) via Barriera del Bosco n° 62-64 al p. T-1, fg. 10 part. 176 sub. 1;
 - Immobile C/2 in Catania (CT) via Barriera del Bosco n° RI al p.S-1, fg.10 part. 176 sub. 2;
 - Abitazione A/7 in Catania (CT) via Barriera del Bosco n° RI al p.T-1, fg. 10 part. 175 sub. 4;
 - Immobile C/2 in Catania (CT) via Barriera del Bosco n° RI al p. T., fg.10 part. 175
 - Terreno in Catania (CT) via Barriera del Bosco n° RI, fg. 10 part. 175.
- **ISCRIZIONE N° 66323/18776 del 11/10/2006** nascente da atto di mutuo del 10/10/2006 in notar Spina Alberto rep. n° 6101/4142 - **A favore:** Banca Popolare di Novara S.p.A. sede Novara (NO) codice fiscale 01848410039 (domicilio ipotecario eletto Novara via Negroni, 12) -



Contro: la debitrice esecutata - **Debitore non datore di ipoteca:** xxx s.r.l. con sede in Catania (CT) codice fiscale 03567110873 - Capitale di Euro 2.500.000,00 durata anni 15 - Ipoteca di Euro 5.000.000,00 su:

- Immobile in oggetto

TRASCRIZIONE N° 47877/36233 del 29/12/2016 nascente da pignoramento n° 12651 del 20/12/2016 Ufficiale Giudiziario di Catania (CT) -

A favore: BP Covered Bond srl sede Milano (MI) cod. fisc.:06226220967 - **Contro:** la debitrice esecutata su:

- Immobile in oggetto

- **Identificazioni catastali degli immobili**

L'immobile oggetto di procedura è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania (vedi allegato n° 11) al foglio 10, particella 176, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria D/2, Via del Bosco n° 62 piano S1-T-1-2; rendita catastale € 31.524,53; intestata la proprietà per 1/1 alla debitrice esecutata.

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

Considerato che l'immobile oggetto di stima è un edificio di antica costruzione successivamente ristrutturato, non si ritiene necessario acquisire il relativo certificato di destinazione urbanistica.

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

La originaria villa era stata edificata anteriormente al 1942.

A seguito dell'acquisto da parte della debitrice esecutata è stata effettuata



una radicale ristrutturazione atta ad adibire l'immobile ad albergo di lusso.

L'intervento di ristrutturazione ha ottenuto in un primo momento l'Autorizzazione Dirigenziale al cambio d'uso n° 163/1999 del 26 Marzo 1999 e successivamente l'Autorizzazione Dirigenziale integrativa n° 599/2000 del 7 Agosto 2000 (vedi allegato n° 12), all'Autorizzazione Dirigenziale n° 163/99 del 26 Marzo 1999.

Gli allegati n° 13 e 14 contengono rispettivamente la relazione tecnica e la tavola 2 del progetto approvato.

I lavori hanno avuto inizio il 30/03/1999 e sono stati completati il 20/01/2001.

In data 25 Gennaio 2001 (vedi allegato n° 15) l'Arch. [REDACTED] ha redatto una perizia giurata in sostituzione del certificato di abitabilità o di agibilità dell'immobile in questione.

In data 27 Giugno 2001 la Relazione di Accertamento Edilizio redatta dal Comune di Catania (vedi allegato n° 16) ha accertato la conformità dei lavori eseguiti con le autorizzazioni n° 163/1999 e 595/2000, alle norme igienico sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento connessa alla costruzione.

I sopralluoghi effettuati dallo scrivente esperto hanno permesso di appurare che lo stato attuale dei luoghi presenta alcune difformità rispetto a quanto autorizzato. In particolare:

- 1) La suddivisione interna del corpo Est del primo piano seminterrato differisce dal progetto approvato ed è invece conforme alla tav. n° 2 (vedi allegato n° 17) dell'Autorizzazione all'uso dei locali semi/sotterranei rilasciata dall'ASP 3 di Catania - Area Tutela e Sicurezza dei Luoghi di Lavoro (vedi allegato n° 18).





Non risulta sia stata richiesta al Comune l'autorizzazione per quanto realizzato in difformità al progetto approvato.

2) Nella terrazza del secondo piano è stato realizzato un gazebo di circa 120 mq.

3) Nel corpo Nord sono state realizzate altre camere mansardate, oltre le due previste nel progetto approvato, nei volumi sottostanti al tetto a falde.

Le spese necessarie per regolarizzare le difformità di cui ai punti 1 e 2 e per portare in pristino i luoghi decritti nel punto 3 ammontano approssimativamente ad € 25.000,00.

- **Stato dei beni pignorati**

E' stato accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è stato concesso in locazione dalla debitrice esecutata alla società [REDACTED] con il contratto del 30/05/2011 (vedi allegato n° 19), registrato a Catania il 30 Maggio 2011 al n° 17 serie 3T.

Il contratto prevede che la locazione avrà data dal 01/06/2011 al **31 Maggio 2020** e che il canone annuo sia pari ad € 27.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili di € 2.300,00 ciascuna.

Si ritiene utile evidenziare che la società conduttrice, con atto rogato dal Notaio Alberto Spina il 15 Maggio 2013, registrato a Catania il 20 Maggio 2013 al n° 9275 serie 1 (vedi allegato n° 20), ha affittato la propria azienda alla società yyy.

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

L'immobile oggetto di stima è costituito dall'intera proprietà di una villa costituita da tre corpi di fabbrica e dalla circostante area a cielo aperto, situato in Catania ad angolo fra la Via del Castello, nel quartiere residenziale "Bar-





riera del bosco ".

Attualmente l'immobile è condotto in locazione da una società alberghiera.

Le foto n° 1 e 2 dell'allegato n° 21 mostrano rispettivamente la vista del prospetto principale ad Ovest ed il portone di ingresso su Via del Bosco n° 62.

Il prospetto Sud è invece rappresentato nella foto n° 3; il prospetto Nord su Via del Castello e l'ingresso carrabile dal civico 2 della stessa strada sono invece rappresentati nelle foto n° 4 e 5.

L'immobile è costituito da tre corpi, catastalmente identificati "A", "B" e "C".

Il corpo principale "A" si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo piano) ed un livello seminterrato.

Il piano terra ha una superficie coperta di 620 mq ed è funzionalmente diviso in due parti, la prima destinata agli spazi comuni di rappresentanza, e la seconda occupata da dieci camere doppie, ognuna dotata di bagno proprio.

La foto n° 6 mostra la scalinata esterna di accesso all'ingresso principale a piano terra; le foto n° 7 e 8 vedono invece rappresentati la sala di ingresso e un vano di passaggio verso i due saloni principali, visibili nelle foto n° 9 e 10.

La terrazza a livello del primo piano, esposta ad Est ed ampia 200 mq è mostrata nelle foto n° 11 e 12; il balcone sul lato Sud, ampio 35 mq è invece mostrato nella foto n° 13.

La foto n° 14 fa vedere il corridoio di passaggio dalla zona di rappresentanza verso le camere da letto; le foto 15 e 16 rappresentano una delle scale interne e i due ascensori che collegano i diversi livelli del fabbricato.

Una camera doppia tipo con l'accluso bagno è mostrata nelle foto 17, 18 e 19.

Il primo piano lato Sud ha una superficie coperta di 320 mq, è sovrastante la zona rappresentanza del piano terra e comprende nove stanze da letto.





Il corpo Nord, confinante a Nord con la Via del Castello, ha una superficie coperta di 220 mq, di cui 160 mq mansardati.

Comprende sei stanze da letto, di cui quattro realizzate in difformità alle Autorizzazioni al Cambio d'Uso ottenute.

Le foto n° 20 e 21 mostrano il primo piano scala del corpo Nord; una delle camere mansardate ed il relativo bagno è invece rappresentata nelle foto n° 22, 23 e 24.

Il secondo piano è costituito da una superficie coperta di 100 mq, un gazebo di 120 mq (vedi foto n° 25, 26 e 27) ed una terrazza di 85 mq.

Il piano seminterrato è costituito da due corpi di fabbrica distinti, separati da un'intercapedine di 70 mq (vedi foto n° 28).

Il corpo Ovest ha una superficie di 440 mq, comprende alcuni locali tecnici ed il garage (vedi foto n° 29), collegato al cortile del piano superiore mediante un monta-automobili (vedi foto n° 30).

Il corpo Est ha una superficie di 840 mq, comprende una sala ristorante (vedi foto n° 31), due sale riunioni adiacenti e comunicanti (vedi foto n° 32 e 33), le cucine ed i vani accessori.

Il corpo "B" è costituito da un fabbricato di un solo piano avente una superficie di 110 mq, allocato nel cortile antistante il corpo "A", in adiacenza al confine con la Via del Bosco. Comprende tre camere d'albergo, una delle quali è rappresentata nelle foto n° 34 e 35

Il corpo "C" avente una superficie di 20 mq, è costituito dal vano contenente il monta-automobili allocato nel cortile antistante il corpo "A".

L'area esterna fra i corpi "A" e "B" ha una superficie di 600 mq

Superficie commerciale - Applicando: un coefficiente unitario alle superfici



coperte dei livelli fuori terra del corpo "A", al lato Est del livello seminterrato ed al corpo "B"; un coefficiente di riduzione pari a 0,8 al gazebo del secondo piano; un coefficiente di riduzione pari a 0,5 al garage del livello seminterrato ovest; un coefficiente di riduzione pari a 0,1 alle terrazze, ai balconi ed all'intercapedine del livello seminterrato si ha:

$$S_{\text{comm}} = mq (620 * 1 + 200 * 0,1 + 35 * 0,1 + 320 * 1 + 220 * 1 + 100 * 1 + 120 * 0,8 + 85 * 0,1 + 70 * 0,1 + 440 * 0,5 + 840 * 1 + 110 * 1 + 20 * 0,5 + 600 * 0,1) = mq (620 + 20 + 3,5 + 320 + 220 + 100 + 96 + 8,5 + 7 + 220 + 840 + 110 + 10 + 60) = mq \mathbf{2.635,00}$$

- **Determinazione del valore di ciascun immobile**

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

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - S_{\text{Totali}} \quad (1)$$

$$S_{\text{Totali}} = R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} + S_{\text{Reg urb e ripristino}} + S_{\text{Catastali}} \quad (2)$$

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 cercato.

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

$S_{\text{Reg urb. e ripristino}}$ sono le spese di regolarizzazione urbanistica e riporto in pristino delle opere abusive non sanabili.

$S_{\text{Catastali}}$ sono le spese per la presentazione della pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale.

S_{Totali} è la somma di tutte le spese e riduzioni applicate.

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_{mi}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n / s = (R_l - S_t) / s = ((12 * R_{mi}) - S_t) / s \quad (1)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{mi}) la cifra di **€ 17.000,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **25,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **5,00 %**.

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

$$V_1 = ((12 * R_{mi}) - S_t) / s = ((12 * 17.000,00) - 51.000,00) / 0,05 = \mathbf{€ 3.060.000,00}$$



Stima sintetica comparativa

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

Il valore massimo è risultato pari a 1.900,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 1.300,00 €/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 **1.700,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **2.635,00 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} * V_u = 2.635,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{4.479.500,00}$$

Media dei valori



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

$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = (3.060.000,00 + 4.479.500,00) / 2 = \text{€ } 3.769.750,00.$$

A tale importo vanno sottratti le seguenti spese e riduzioni:

- Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (pari al 15 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 565.462,50.
- Spese di regolarizzazione urbanistica e riporto in pristino delle opere abusive non sanabili ($S_{\text{Reg urb. e ripristino}}$), quantificate approssimativamente pari ad € 25.000,00.
- Spesa per la presentazione della pratica DOCFA ($S_{\text{Catastali}}$) di aggiornamento della planimetria catastale, quantificata pari ad € 2.500,00.

Si ha pertanto:

$$S_{\text{Totali}} = \text{€ } (0,15 \times 3.769.750,00 + 25.000,00 + 2.500,00) =$$

$$= \text{€ } (565.462,50 + 25.000,00 + 2.500,00) = \text{€ } 592.962,50$$

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

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - S_{\text{Totali}}) = \text{€ } (3.769.750,00 - 592.962,50) = \text{€ } 3.176.787,50$$

in cifra tonda € 3.177.000,00 (euro tremilioncentosettantasette e centesimi zero).

- **Modalità di vendita**

Considerata la tipologia dell'immobile in questione, si ritiene che la vendita in un unico lotto sia la più opportuna.

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

La documentazione fotografica interna ed esterna e la planimetria catastale dell'immobile costituiscono rispettivamente gli allegati n° 21 e n° 7.



4. Conclusioni:

- Il bene oggetto di stima è l'intera proprietà dell'immobile di tipo D2 sito nel Comune di Catania, Via del Bosco n° 62, censito al Catasto Urbano di Catania al foglio 10 particella 176 subalterno 5, zona censuaria 1, categoria D/2, Via del Bosco n° 62 piano S1-T-1-2; rendita € 31.524,53.
- Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è pari ad € 3.727.250,00.
- La riduzione per assenza di garanzia per rischi ($R_{\text{Assenza di garanzia per vzi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 559.087,50.
- Le spese di regolarizzazione urbanistica e riporto in pristino delle opere abusive non sanabili ($S_{\text{Reg. urb e ripristino}}$), sono approssimativamente pari ad € 25.000,00.
- La spesa per la presentazione della pratica DOCFA ($S_{\text{Catastali}}$) di aggiornamento della planimetria catastale è pari ad € 2.500,00.
- Le spese totali ammontano ad € 586.587,50.
- Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (V_{Stima}), pari al valore di mercato della piena proprietà diminuito del valore delle spese totali è pari a € 3.050.662,50 - in cifra tonda € 3.051.000,00 (euro tremililicinquantunomila 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, 11 Settembre 2017

L'Esperto

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Decreto di nomina dell'esperto;
- Allegato n° 2: Verbale di giuramento dell'esperto;
- Allegati n° 3 e 4: Lettere di convocazione delle parti;
- Allegato n° 5: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 6: Certificazione notarile del 2 Gennaio 2017;
- Allegato n° 7: Planimetria catastale u.i. censita al fg. 10 part. 176 sub. 5 del
Catasto fabbricati del Comune di Catania;
- Allegato n° 8: Atto di pignoramento immobiliare notificato il 23/11/2016;
- Allegato n° 9: Nota di trascrizione del 29/12/2016 dell'atto di pignoramento;
- Allegato n° 10: Certificato di stato libero della debitrice esecutata;
- Allegato n° 11: Visura catastale u.i. censita al fg. 10 part. 176 sub. 5 del
Catasto fabbricati del Comune di Catania;
- Allegato n° 12: Autorizzazione n° 595/00 del 7 Agosto 2000;
- Allegato n° 13: Relazione Tecnica allegata alla pratica n° 595/00 del 07/08/2000;
- Allegato n° 14: Tav. 2 allegata alla pratica n° 595/00 del 07/08/2000;
- Allegato n° 15: Perizia giurata del 22 Gennaio 2001;
- Allegato n° 16: Relazione di accertamento edilizio del 27/06/2001;
- Allegato n° 17: Tav. 2 allegata all'Autorizzazione all'uso dei locali sotterranei;
- Allegato n° 18: Autorizzazione all'uso dei locali sotterranei;
- Allegato n° 19: Contratto di locazione del 30 Maggio 2011;
- Allegato n° 20: Contratto di affitto d'azienda del 20 Maggio 2013;
- Allegato n° 21: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 22: Lettere di consegna della relazione alle parti.

