

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 10 ottobre 2022, nel **proc. n° 599/2021 R. G. Es. Imm.**, comunicata tramite pec dello stesso giorno, 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**

altresi 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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’apportionamento 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 ha fissato la data del 13 marzo 2023 h. 11,15 per l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita

Il 13 ottobre 2022 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, il 18 ottobre 2022 si è provveduto a inviare alle parti (vedi allegato n° 3) la convocazione per le operazioni di primo accesso, fissate il successivo 28 ottobre 2022 alle 09.30 presso le unità immobiliari oggetto della procedura, site nel Comune di San Pietro Clarenza (CT) in Via Salvatore Quasimodo n° 13 e nel Comune di Pedara (CT) in Via Michelangelo Buonarroti n° 11.

A seguito della richiesta degli esecutati l'inizio delle operazioni peritali è stato posticipato alle ore 09,30 del 4 novembre 2022.

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

Sono stati acquisiti, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania ed i Comuni di San Pietro Clarenza e Pedara, 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 dal dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina (vedi allegato n° 5) si evince che i beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Abitazione in villini (A7) in San Pietro Clarenza (CT), Via Vincenzo Bellini, piano T-1, distinto in catasto al **foglio 2 particella 851** di vani 7,5.
- Abitazione in villini (A7) in Pedara (CT), Via Michelangelo Buonarroti n° 11, piano T-1, distinto in catasto al **foglio 15 particella 428 subalterno 1** di vani 10.
- Immobile di tipo C/2 in Pedara (CT), Via Michelangelo Buonarroti n° 11,

piano T-1, distinto in catasto al **foglio 15 particella 428 subalterno 2** di consistenza 23 mq.

Il sopralluogo effettuato dallo scrivente esperto ha permesso di appurare che lo stato dei luoghi degli immobili è conforme a quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali (vedi allegati n° 6, 7 e 8).

- **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° 9) e nella relativa nota di trascrizione (vedi allegato n° 10), ad eccezione dell'ubicazione dell'immobile ricadente nel Comune di San Pietro Clarenza, ubicato in Via Salvatore Quasimodo n° 13, mentre nel pignoramento e nella nota di trascrizione risulta essere ubicato in Via Bellini.

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

Alla data di trascrizione del pignoramento i beni immobili oggetto di procedura risultano appartenere, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà, ai due debitori esecutati.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato il 27 ottobre 2022 dal Comune di Catania (vedi allegato n° 11) si evince che in data 25 Luglio 1973 i debitori esecutati hanno contratto matrimonio e che con atto del 22 luglio 1991 del Notaio Costantino Scarvagliei del distretto notarile di Catania gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

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

L'immobile in San Pietro Clarenza (CT), censito al foglio 2 particella 851 è pervenuto ai debitori esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni per $\frac{1}{2}$ ciascuno giusta atto di compravendita in notar Inzirillo Giorgio del 13

Gli immobili in Pedara (CT), censiti al foglio 15 particella 428 subalterni 1 e 2, già costruiti su ente urbano di are 17,00 particella 428 (ex particella 133/A) sono pervenuti ai debitori esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni per ½ ciascuno giusta atto di compravendita in notar Grassi Fabrizio del 6 novembre 1975 rep. n° 1953, trascritto il 27 novembre 1975 ai n°i 31657/25706, da potere di [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame le unità immobiliari hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- pagina n° 9

atto di concessione a garanzia di finanziamento rep. n° 34130/14844 in notar Lombardo Concetto del 31/08/2017 **a favore** di: C.R.I.A.S. Cassa regionale per il credito alle imprese artigiane siciliane, con sede in Catania cod. fisc. 00239850876 (domicilio ipotecario eletto in Corso Italia n° 104 - Catania) e **contro**: i debitori esecutati, capitale di euro 98.296,50 durata 9 anni, ipoteca di euro 148.000,00 gravante sull'immobile censito al fg. 2 part.851.

- **Ipoteca volontaria iscritta il 07/09/2017 al n° 33643/4418** derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento rep. n° 34131/14845 in notar Lombardo Concetto del 31/08/2017 **a favore** di: C.R.I.A.S. Cassa regionale per il credito alle imprese artigiane siciliane, con sede in Catania cod. fisc. 00239850876 (domicilio ipotecario eletto in Corso Italia n° 104 - Catania) e **contro**: i debitori esecutati, capitale di euro 51.500,00 durata 3 anni, ipoteca di euro 78.000,00 gravante sugli immobili censiti al fg. 2 part.851 e fg. 77 part. 339 sub. 1.

- **Pignoramento immobili trascritto il 01/10/2019 ai n° 39224/28908** (vedi allegato n° 10) notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 17/07/2019 rep. 7492 a **favore** di Fino 1 Securitisation. s.r.l. con sede in Milano codice fiscale 09966380967, **contro** i debitori esecutati.

- **Identificazioni catastali degli immobili**

- **Il villino in San Pietro Clarenza** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Clarenza (vedi allegato n° 12) al **foglio 2, particella 851**, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 195 m², rendita catastale € 581,01; Via Vincenzo Bellini, piano T-

1; intestata la proprietà per ½ ciascuno ai due debitori esecutati.

- **Il villino in Pedara** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pedara (vedi allegato n° 13) al **foglio 15, particella 428 sub 1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale 206 m², rendita catastale € 774,69; Via Michelangelo Buonarroti n° 11, piano T-1; intestata la proprietà per ½ ciascuno ai due debitori esecutati.
- **Il terzo immobile oggetto di procedura** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pedara (vedi allegato n° 14) al **foglio 15, particella 428 sub 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 m², superficie catastale 42 m², rendita catastale € 17,82; Via Michelangelo Buonarroti n° 11, piano T-1; intestata la proprietà per ½ ciascuno ai due debitori esecutati.
- L'estratto di mappa del villino in San Pietro Clarenza è riportato nell'allegato n° 15.
- L'estratto di mappa del villino in Pedara è riportato nell'allegato n° 16.
- **Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**

Considerato che gli immobili oggetto di stima fanno parte di fabbricati muniti di titolo edilizio autorizzativo, non si ritiene necessario acquisire i relativi certificati di destinazione urbanistica.

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

Il villino in San Pietro Clarenza è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n° 36/1985 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Pietro Clarenza.

In data 7 luglio 2011 prot. n° 6562 (vedi allegato n° 17 e 18) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Clarenza ha rilasciato la

Concessione edilizia in sanatoria inerente la diversa distribuzione degli spazi interni.

In data 29 dicembre 2011 prot. n° 12066 (vedi allegato n° 19) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Clarenza ha rilasciato l'autorizzazione di agibilità per il fabbricato in questione (vedi allegato n° 19).

Sul cortile lato ovest è stata realizzata una tettoia aperta non prevista nel progetto di sanatoria autorizzato.

Le spese di regolarizzazione urbanistica vengono quantificate approssimativamente pari a € 5.000,00.

Il villino in Pedara è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo.

In data 1 aprile 1986 prot. n° 4266 è stata presentata al Comune di Pedara istanza per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria.

In data 1 giugno 1999 prot. n° 8705 (vedi allegato n° 20) veniva comunicato ai richiedenti che in data 31/05/1999 era stato assunto il **parere favorevole** del competente ufficio tecnico comunale all'accoglimento dell'istanza stessa a condizione che venga integrata la somma di £ 7.501.600 a saldo definitivo dell'oblazione, e pagate le somme di £ 706.785 a titolo di oneri di urbanizzazione e di £ 1.784.455 a titolo di contributo per il costo di costruzione, nonché vengano rilasciati i Nulla-Osta dell'Ente "Parco dell'Etna" e dell'Ispettorato Rip.le delle Foreste.

In data 23/12/1999 prot. n° 20379 (vedi allegato n° 21) i richiedenti trasmettevano al Comune di Pedara gli attestati di pagamento delle somme richieste.

In data 25 maggio 2020 prot. n° 206/2020 (vedi allegato n° 22) l'Ente "Parco dell'Etna" rilascia il Nulla Osta richiesto subordinato ad una serie di restrizioni ed al pagamento della somma di € 6.115,12 a titolo di indennità risarcitoria ai

sensi dell'art.3 del decreto ministeriale 26 settembre 1997.

Avverso al provvedimento n° 206 del 25/05/2020 dell'Ente "Parco dell'Etna" i richiedenti del N.O. presentavano il ricorso n° 1200/2020 R.G. al T.A.R. per la Sicilia - sezione distaccata di Catania.

Il 13 luglio 2021 (vedi allegato n° 23) il T.A.R. di Catania ha pubblicato la sentenza n° 02262/2021 Reg. Provv. Coll. Nella quale " *definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto: 1) lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato; 2) condanna l'Ente Parco dell'Etna alla rifusione delle spese di giudizio, liquidate in complessivi € 1.500,00, oltre accessori di legge se dovuti. Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.*"

Per quanto sopra esposto si ritiene che non sussistano elementi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria richiesta.

Ottenuta la concessione edilizia in sanatoria si dovrà presentare la S.C.A. (segnalazione certificata di abitabilità), sostenendo una spesa quantificata approssimativamente pari a € 3.000,00.

- **Stato dei beni pignorati**

E' stato accertato che i beni oggetto di procedura sono nella piena disponibilità dei debitori esegutati.

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

Villino sito in San Pietro Clarenza, Via Salvatore Quasimodo n° 13

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà (appartenente per ½ ciascuno ai due esegutati) di un villino per civile abitazione sito in San Pietro Clarenza, Via Salvatore Quasimodo n° 13¹.

¹ Si precisa che l'immobile è ubicato in Via Salvatore Quasimodo n° 13, mentre nel pignoramento e nei documenti catastali risulta essere ubicato in Via Bellini.

La zona comprendente l'immobile (vedi foto n° 1 dell'allegato n° 24) è centrale e dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Il villino (vedi foto n° 2) ha struttura portante in cemento armato, tamponature interne in mattoni forati intonacati e si sviluppa su tre livelli (piano sottostrada, piano terra e primo piano).

La foto n° 3 mostra il tratto di Via Salvatore Quasimodo su cui insistono gli ingressi pedonale (vedi foto n° 4) e carrabile (vedi foto n° 5) dell'immobile.

Dal cancello sulla Via Salvatore Quasimodo (vedi foto n° 5) si diparte la corsia carrabile che porta al cortile al piano sottostrada dal quale si accede al garage, costituito da un vano principale (vedi foto n° 6), due ripostigli (vedi foto n° 7 e 8) e un bagno (vedi foto n° 9).

Il garage è collegato al soprastante piano terra dalla scala a chioccola visibile nella foto n° 6.

Dal portone presente al civico 13 della Via Salvatore Quasimodo (vedi foto n° 4) si accede al ballatoio che si sviluppa sui quattro lati del piano terra del fabbricato.

Dal lato nord del ballatoio (vedi foto n° 10) si accede al piano terra del villino (vedi foto n° 11), costituito da un ampio salone (vedi foto n° 12), un disimpegno (vedi foto n° 13), un vano bagno (vedi foto n° 14) e una cucina-soggiorno (vedi foto n° 15).

Il villino comprende inoltre un primo piano, accessibile dalla scala interna visibile nella foto n° 16, composto da tre stanze da letto (vedi foto n° 17, 18 e 19) e un vano bagno (vedi foto n° 20).

Il piano terra si affaccia su un ballatoio adiacente ai quattro lati del fabbricato; i tratti sui lati ovest e sud sono rappresentati nelle foto n° 21 e 22.

Il ballatoio è collegato con il giardino di pertinenza esclusiva (vedi foto n° 23). Il villino ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate ed è munito di impianto di riscaldamento autonomo; gli infissi esterni sono in metallo e vetro di tipo comune; le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano anomalie.

La superficie di ogni piano è pari a mq 72,00; la superficie dei balconi è pari a mq 66,00; la superficie della corte e del giardino è invece pari a mq 435,00.

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

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie del piano terra e del primo piano, un coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie del piano cantinato, un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei balconi e un coefficiente di riduzione pari a 0,10 alla superficie della corte e del giardino si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(72,00 \times 1) + (72,00 \times 1) + (72,00 \times 0,50) + (66,00 \times 0,30) + (435,00 \times 0,10)] = \text{mq} (72,00 + 72,00 + 36,00 + 19,80 + 43,50) = \text{mq } 243,30.$$

Villino sito in Pedara, Via Michelangelo Buonarroti n° 11

L'immobile oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà (appartenente per ½ ciascuno ai due esecutati) di un villino per civile abitazione sito in Pedara, Via Michelangelo Buonarroti n° 11.

La zona comprendente l'immobile (vedi foto n° 1 dell'allegato n° 25) è caratterizzata dalla presenza di immobili adibiti a seconda abitazione.

Il villino (vedi foto n° 26) ha struttura portante in cemento armato, tamponature interne in mattoni forati intonacati e si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano).

Dal cancello sulla Via Michelangelo Buonarroti n° 11 (vedi foto n° 27) si diparte la corsia carrabile che porta al cortile antistante il fabbricato (vedi foto n° 28). Il villino è costituito da due piani, il piano terra e il primo piano, collegati da una scala a chioccola interna.

Si accede all'immobile dal portone di ingresso sul lato ovest del fabbricato (vedi foto n° 29 e 30).

Il piano terra è composto da una stanza da letto (vedi foto n° 31), un ampio salone (vedi foto n° 32 e 33), un bagno (vedi foto n° 34) e una cucina adiacente a due piccoli vani tecnici (vedi foto n° 35); all'esterno, è presente un ampio portico antistante al lato est del fabbricato (vedi foto n° 36).

Il primo piano è invece composto da un disimpegno (vedi foto n° 37), due stanze da letto (vedi foto n° 38 e 39), altri tre vani (vedi foto n° 40, 41 e 42), un bagno (vedi foto n° 43) e un ripostiglio (vedi foto n° 44).

Tutti i vani del primo piano si affacciano su un ballatoio che si sviluppa sui quattro lati del fabbricato; la foto n° 45 mostra il lato est del ballatoio.

Il villino ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate ed è munito di impianto di riscaldamento autonomo; gli infissi esterni sono in metallo e vetro di tipo comune; le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano anomalie.

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

Sono inoltre presenti due depositi, uno a pianta quadrata (vedi foto n° 46 e 47) e uno a pianta triangolare (vedi foto n° 48 e 49) e un'area scoperta adibita a giardino con alberi da frutta (vedi foto n° 50 e 51).

La superficie dei piani terra e primo è rispettivamente pari a mq 112,00 e mq

80; la superficie dei balconi e del portico è invece pari a mq 80,50; la superficie dei due depositi è pari a mq 40,00; la superficie della corte e del giardino è invece pari a mq 1.500,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie del piano terra e del primo piano, un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei balconi e del portico, un coefficiente di riduzione pari a 0,50 ai due depositi e un coefficiente di riduzione pari a 0,10 alla superficie della corte e del giardino si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(112,00 \times 1) + (80,00 \times 1) + (80,50 \times 0,30) + (40,00 \times 0,50) + (1.500,00 \times 0,10)] = \text{mq} (112,00 + 80,00 + 24,15 + 20,00 + 150,00) = \text{mq } 386,15.$$

- **Determinazione del valore di ciascun immobile**

Villino sito in San Pietro Clarenza, Via Salvatore Quasimodo n° 13

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

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Regolarizzazione urbanistica}} \quad (1)$$

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.

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

$S_{\text{Regolarizzazione urbanistica}}$ sono le spese da sostenere per l'espletamento

della pratica di regolarizzazione urbanistica della tettoia.

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:

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

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 **€ 1.100,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,00 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 1.100,00) - 3.960,00) : 0,04 = \mathbf{€ 231.000,00}$$

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 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 900,00 €/mq, quello massimo 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 **1.250,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **243,30 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 243,30 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 304.125,00$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (231.000,00 + 304.125,00) : 2 = \text{€ } 267.562,50$$

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 € 40.134,38.
- Spese da sostenere per l'espletamento della pratica di regolarizzazione urbanistica della tettoia.

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

$$\begin{aligned} V_{Stima} &= V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Regolarizzazione\ urbanistica} = \\ &= € (267.562,50 - 40.134,38 - 5.000,00) = € 222.428,13 \text{ in cifra tonda } € \\ &\mathbf{222.000,00} \text{ (euro duecentoventidue mila e centesimi zero).} \end{aligned}$$

Villino sito in Pedara, Via Michelangelo Buonarroti n° 11

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

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

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.

$S_{Regolarizzazione\ urbanistica}$ sono le spese da sostenere per l'espletamento della pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità.

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:

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

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 **€ 1.000,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,00 %** 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:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 1.000,00) - 3.600,00) : 0,04 = \mathbf{€ 210.000,00}$$

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 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 1.000,00 €/mq, quello massimo è invece risultato pari a 1.500,00 €/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 **1.000,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **386,15 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 386,15 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{386.150,00}$$

Media dei valori

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (210.000,00 + 386.150,00) : 2 = \text{€ } \mathbf{298.075,00}$$

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 € 44.711,25.
- Spese da sostenere per l'espletamento della pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità, quantificate pari ad € 3.000,00

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

$$\begin{aligned} V_{Stima} &= V_{Mercato} - R_{Assenza \text{ di garanzia per vizi}} - S_{Regolarizzazione \text{ urbanistica}} = \\ &= \text{€ } (298.075,00 - 44.711,25 - 3.000,00) = \text{€ } 250.363,75 \text{ in cifra tonda €} \\ &\mathbf{250.000,00 (euro \text{ duecentocinquantamila e centesimi zero })}. \end{aligned}$$

- **Modalità di vendita**

Considerata la tipologia degli immobili in questione, si ritiene che la vendita in due lotti sia la più opportuna.

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

La documentazione fotografica degli immobili è riportata nell'allegato n° 24; le planimetrie catastali costituiscono invece gli allegati n° 6, 7 e 8.

4. Conclusioni:

I beni oggetto di stima sono costituiti dalla piena proprietà di:

1. Proprietà 1/1 di villino sito in San Pietro Clarenza (CT) Via Salvatore Quasimodo n° 13, distinto in catasto con **foglio 2 particella 851**.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è **pari ad € 267.562,50**.
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è **pari ad € 40.134,38**.
- **Le spese** ($S_{\text{Regolarizzazione urbanistica}}$) per l'espletamento della pratica di regolarizzazione urbanistica della tettoia **sono pari ad € 5.000,00**.
- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è pari a:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Regolarizzazione urbanistica}} =$$

$$= € (267.562,50 - 40.134,38 - 5.000,00) = € 222.428,13 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 222.000,00}$$
(euro duecentoventidue mila e centesimi zero).

2. Villino in Pedara (CT) Via Michelangelo Buonarroti n° 11, distinto in catasto con **foglio 15 particella 428 sub 1 e 2**.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è **pari ad € 298.075,00**.
- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena

proprietà, è pari ad € 44.711,25.

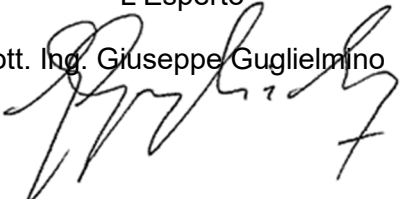
- **Le spese (S_{Regolarizzazione urbanistica})** per l'espletamento della pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità sono pari a € 3.000,00.
- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (V_{Stima})** è pari a:

$$\begin{aligned} V_{Stima} &= V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - S_{Regolarizzazione\ urbanistica} = \\ &= € (298.075,00 - 44.711,25 - 3.000,00) = € 250.363,75 \text{ in cifra tonda } € \\ &\quad \mathbf{250.000,00 (euro\ duecentocinquantamila\ e\ centesimi\ zero).} \end{aligned}$$

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, 7 Novembre 2022

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: Lettere di convocazione delle parti;
- Allegato n° 4: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 5: Certificazione del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini;
- Allegato n° 6: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 2 particella 851 del Catasto fabbricati del Comune di San Pietro Clarenza;
- Allegato n° 7: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 428 sub 1 del Catasto fabbricati del Comune di Pedara;
- Allegato n° 8: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 15 particella 428 sub 2 del Catasto fabbricati del Comune di Pedara;
- Allegato n° 9: Atto di pignoramento immobiliare;
- Allegato n° 10: Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- Allegato n° 11: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati;
- Allegato n° 12: Visura catastale u.i. censita al foglio 2 particella 851 del Catasto fabbricati del Comune di San Pietro Clarenza;
- Allegato n° 13: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 428 sub 1 del Catasto fabbricati del Comune di Pedara;
- Allegato n° 14: Visura catastale u.i. censita al foglio 15 particella 428 sub 2 del Catasto fabbricati del Comune di Pedara;
- Allegato n° 15: Estratto di mappa u.i. censita al foglio 2 particella 851 del Catasto terreni del Comune di San Pietro Clarenza;
- Allegato n° 16: Estratto di mappa u.i. censita al foglio 15 particella 428 del Catasto terreni del Comune di Pedara;

- Allegato n° 17: Concessione edilizia in sanatoria n° 96 del 7 luglio 2011;
- Allegato n° 18: Progetto approvato con la Concessione edilizia in sanatoria n° 96 del 7 luglio 2011;
- Allegato n° 19: Autorizzazione di agibilità del 29 dicembre 2011;
- Allegato n° 20: Nota del Comune di Pedara;
- Allegato n° 21: Trasmissione di documenti al Comune di Pedara;
- Allegato n° 22: Provvedimento n° 206 del 25 maggio 2020 dell'Ente Parco dell'Etna;
- Allegato n° 23: Sentenza del T.A.R. di Catania;
- Allegato n° 24: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 25: Lettere di consegna della relazione alle parti.