

## CONSULENZA TECNICA

### 1) Premessa:

A seguito dell'incarico di esperto ( vedi allegato n° 1 ) conferito dalla Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, Giudice dell'esecuzione della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, con Decreto di Nomina dell'Esperto del 25 novembre 2024, nel **proc. n° 365/2023 R. G. Es. Imm.**, comunicata tramite pec del 26 novembre 2024, il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, nato a Catania l'8 Gennaio 1962, Libero Professionista iscritto al n° 2259 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania e inserito al n° 1782 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili del Tribunale di Catania, ha elaborato la presente relazione per adempiere al mandato ricevuto, di seguito riportato.

*a. **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

*b. **Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ( o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note )**, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

*c. **Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne*

*abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto ( si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius ) ovvero eventuali casi dubbi.*

*d. **Accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

*e. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento **per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

*f. Accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità ( iscrizioni, trascrizioni ) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

*g. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

*h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di*



*destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

- i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*



k. Accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

l. Elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale sanatoria; **tenga conto**



*altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20 % del valore stimato;*

*n. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati ( spiegandone le ragioni ), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

*o. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano ) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le " indicazioni " di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

*p. Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*q. Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20 % del valore della*



*quota ); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Il Giudice dell'esecuzione, nel decreto di nomina, ha esonerato l'esperto dal comparire in cancelleria, autorizzando il deposito telematico del verbale di giuramento; ha assegnato allo stesso il termine di 120 giorni dal giuramento per il deposito della relazione scritta; ha inoltre disposto in favore dell'esperto un acconto di € 500,00, posto a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

Il Giudice dell'esecuzione 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.

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

L'8 dicembre 2024 l'esperto ha inviato telematicamente alla Cancelleria della VI Sezione Civile del Tribunale di Catania il verbale di giuramento ( vedi allegato n° 2).



A seguito dell'acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso è stato contattato il nominato Custode Avv. Gianfranco Inzirillo con il quale si è concordato di convocare le parti per le operazioni di primo accesso il successivo 6 dicembre 2024 alle 11,00 presso l'unità immobiliare oggetto della procedura, sita nel Comune di Misterbianco (CT), Via Madonna degli Ammalati n° 186 (vedi allegato n° 3 ).

Alla data fissata le operazioni peritali si sono svolte regolarmente come da verbale, sono proseguite e si sono concluse il successivo 12 dicembre alle ore 09,00.( vedi allegato n° 4 ).

Sono stati acquisiti, presso l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Misterbianco, 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 6 luglio 2023 dal Notaio Viviana Frediani ( vedi allegato n° 5 ) si evince che i beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Immobile** sito nel Comune di Misterbianco ( CT ), Via Madonna degli Ammalati n° 186, piano terra; censito nel catasto fabbricati al foglio 6, particella 469, categoria C/1 classe 4, consistenza 179 m<sup>2</sup>, superficie catastale 143 m<sup>2</sup>, rendita euro 3.512,94.
- **Terreno ( area urbana )** sito nel Comune di Misterbianco ( CT ); censito nel catasto terreni al foglio 6, particella 469, qualità ente urbano, superficie are 40 ca 79 ( 4.079 m<sup>2</sup>).

I sopralluoghi effettuati dallo scrivente esperto hanno permesso di appurare



che il fabbricato è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (vedi allegato n° 6) e che sul terreno sono stati edificate delle opere abusive (vedi allegato n° 7).

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

Non sono state riscontrate inesattezze nei dati riportati nell'atto di pignoramento (vedi allegato n° 8) e nella relativa nota di trascrizione (vedi allegato n° 9).

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

Alla data di trascrizione del pignoramento i beni immobile oggetto di procedura risultano appartenere ai seguenti proprietari:

- ##### ##### [REDACTED]  
##### - per la quota di **3/12** ( tre dodicesimi ) di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- ##### ##### [REDACTED] fiscale  
##### e ##### [REDACTED] codice fiscale ##### - coniugi in regime di comunione legale dei beni per la complessiva quota di **3/12** ( tre dodicesimi ) di piena proprietà.
- ##### [REDACTED] fiscale  
##### e ##### [REDACTED] [REDACTED] fiscale il ##### - coniugi in regime di comunione legale dei beni per la complessiva quota di **3/12** ( tre dodicesimi ) di piena proprietà.
- ##### [REDACTED] codice fiscale ##### per la quota di **1/12** ( un dodicesimo ) di piena proprietà.
- ##### ##### [REDACTED] codice fiscale #####



per la quota di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà.

- [REDACTED]

##### per la quota di 1/12 (un dodicesimo) di piena proprietà.

Regime patrimoniale dei debitori:

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Misterbianco il 3 e 4 dicembre 2024

( vedi allegati n° 10, 11, 12, 13, 14 e 15 ) si evince che:

[REDACTED]

[REDACTED] ha contratto matrimonio con il signor #####

[REDACTED]

Con atto in data 18/04/1985 rep. n° 28813 racc. n° 4459 del Notaio Dott.

Gaetano Caruso del collegio Notarile di Catania, gli sposi ##### ##,###,

[REDACTED] e ##### [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune

di [REDACTED] i coniugi ##### ##,###, nato ad

[REDACTED]

[REDACTED] si sono separati.

- In data 28 settembre 1983 il signor ##### [REDACTED]

[REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora #####

[REDACTED]

I coniugi hanno scelto il regime della comunione dei beni.

- In data 31 luglio 1968 il signor ##### [REDACTED]

[REDACTED] contratto matrimonio con la signora ##### ##,###,

[REDACTED]

I coniugi hanno scelto il regime della comunione dei beni.



- In data 17 dicembre 1983 [REDACTED]  
[REDACTED] contratto matrimonio con la signora #####  
##### #####, [REDACTED]  
Con atto in data 14 febbraio 2013 rep. n° 34024 del Notaio Dott. Paolo Saporita del collegio Notarile di Catania, gli sposi ##### [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali ( costituzione fondo patrimoniale ).

Con atto in data 26 giugno 2014 rep. n° 61242 del Notaio Dott. Michelangelo Caruso del collegio Notarile di Catania, gli sposi ##### ##, [REDACTED] ##### ##, [REDACTED] hanno scelto il regime della

separazione dei beni.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di

[REDACTED] coniugi ##### ##, nato a Mi-  
[REDACTED]  
[REDACTED] separati.

- Il signor ##### ##, [REDACTED] risulta essere di stato civile libero.
- La signora ##### [REDACTED] risulta essere di stato civile libero.

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

L'immobile di cui trattasi pervenire:

1. Ai signori ##### ## per la quota di 1/12, ##### ## per la quota di 1/12 e ##### ## per la quota di 1/12, in forza della denuncia di



successione numero 17 volume 3178/96 presentata all'Ufficio del Registro di Catania in data 29 Marzo 1996 e trascritta a Catania il 13 Marzo 2012 ai numeri 11315/13724 e successiva denuncia numero 19 volume 424/7 presentata all'Ufficio del Registro di Catania in data 20 luglio 2007 e trascritta a Catania il 3 Dicembre 2009 ai numeri 42045/64707, in morte del signor ##### ;

##### ; nell'eredità devoluta per legge in favore del coniuge e dei figli rientrava la complessiva quota di 3/12 di piena proprietà sull'immobile in Comune di Misterbianco (CT) censito al NCEU foglio 6 particella 649 nat. C/1 mq 179; l'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Catania il 15 maggio 2023 ai numeri 17567/23340.

2. Ai signori ##### per la quota di 3/12 ( in regime di separazione dei beni ); ##### per la quota di 3/12 ( in regime di comunione legale con il proprio marito ); ##### per la quota di 3/12 ( in regime di comunione legale la propria moglie ); e ##### per la quota di 3/12 ( in regime di comunione legale con la propria moglie ), in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Michelangelo Caruso di Misterbianco data 12 Febbraio 1993, n° 4543 di repertorio ( vedi allegato n° 16 ), trascritto a Catania il 5 Marzo 1993, ai n° 7953/6265 ( vedi allegato n° 17 ), con il quale acquistavano dai signori ##### codice fiscale #####, ##### codice fiscale ##### e ##### ##### codice fiscale #####, il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in Comune di



Misterbianco (CT) censiti al NCT al foglio 6 particella 469 natura R, mq 42 ed al NCT foglio 6 particella 31 natura T e mq 4037.

• **Formalità gravanti sui beni**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ( vedi allegato n° 18 ) e dalla certificazione notarile rilasciata il 6 luglio 2023 dal Notaio Viviana Frediani ( vedi allegato n° 5 ) si evince che sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria iscritta il 16/06/2009 al n° 24389/6456** ( vedi allegato n° 19 ) derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogato dal Notaio Michelangelo Caruso di Misterbianco il 9 Aprile 2009, rep. n° 53379/11939 per complessivi euro 2.250.000,00 di cui euro 1.500.000,00 di sorte capitale, durata 15 anni,

**a favore di:**

- **Banco di Sicilia Società per azioni**, con sede in Palermo, c.f.: 05102070827

**contro:**

- ##### ##### [redacted] codice fiscale ##### - terzo datore per la quota di 3/12;
- ##### ##### [redacted] codice fiscale ##### - terzo datore per la quota di 3/24;
- ##### ##### [redacted] codice fiscale ##### - terzo datore per la quota di 3/24;
- ##### ##### [redacted] codice fiscale ##### - terzo datore per la quota di 3/24;
- ##### ##### ##### ##### [redacted]



1960, codice fiscale ##### - terzo datore per la quota di 3/24;

- ##### ##### [redacted] codice

fiscale ##### - terzo datore per la quota di 1/12;

- ##### ##### [redacted] codice

fiscale ##### - terzo datore per la quota di 1/12;

- ##### ##### [redacted] codice fiscale

##### - terzo datore per la quota di 1/12;

Debitore non datore:

- ##### ##### ##### sede MISTERBIANCO (CT) cod. fisc. #####.

Sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 461 cat. C/1, del catasto fabbricati di Misterbianco ( CT ) e su altri immobili estranei alla procedura.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n° 4822/41307 del 10 luglio 2009 - Erogazione parziale
- n° 1291/9414 del 21 febbraio 2011 - Erogazione a saldo

2. **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 28/11/2012 ai numeri 58950/47875** ( vedi allegato n° 20 ) Atto giudiziario del Tribunale di Catania in data 22 novembre 2012 rep. n° 148/2012

**a favore di**

- **Fallimento di ##### #####** sede Misterbianco (CT), codice fiscale #####

**contro:**

- ##### ##### [redacted] codice fiscale #####

Sulla quota di ¼ del diritto di piena proprietà dell'immobile censito al

foglio 6, particella 461 cat. C/1, del catasto fabbricati di Misterbianco (CT)  
e su altri immobili estranei alla procedura.

3. **Costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 07/03/2013 ai numeri 13592/11381** ( vedi allegato n° 21 ) Atto notarile pubblico rogato dal Notaio Paolo Saporita di Acireale (CT) in data 14 febbraio 2013 repertorio n° 34024/17534

ASTE  
GIUDIZIARIE® **a favore e contro:**

- ##### ##### [REDACTED] codice fiscale #####, in regime di comunione legale;
- ##### ##### ##### ##### [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale #####, in regime di comunione legale;

Riguarda la complessiva quota di ¼ di piena proprietà dell'immobile censito al foglio 6, particella 461 cat. C/1, del catasto fabbricati di Misterbianco (CT).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4. **Divisione giudiziale trascritta il 14/04/2022 ai numeri 16705/12637** (vedi allegato n° 22 ) Domanda giudiziale del Tribunale di Catania in data 14 marzo 2022 rep. n° 5091

**a favore di**

- **Curatela del Fallimento di ##### #####** sede Misterbianco (CT), codice fiscale #####

**contro:**

- ##### ##### [REDACTED] codice fiscale #####;
- ##### ##### [REDACTED] codice fiscale #####;



- ##### ##### [redacted] fi-  
scale #####;
- ##### ##### ##### ##### [redacted]  
[redacted] fiscale #####;
- ##### ##### [redacted] codice  
fiscale #####;

- ##### ##### [redacted]  
[redacted];
- ##### ##### [redacted]  
#####;

Sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile censito al foglio 6, par-  
ticella 461 cat. C/1, del catasto fabbricati di Misterbianco ( CT ).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5. **Pignoramento immobili trascritto il 06/07/2023 ai n° 25059/33265**

(vedi allegato n° 9) Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello  
di Catania in data 16/06/2023 rep. n° 5360

**a favore di**

- **APORTI s.r.l.** con sede in Milano codice fiscale 10444350960,

**contro:**

- ##### ##### [redacted] codice fi-  
scale ##### **per la quota di 3/12;**
- ##### ##### [redacted]  
##### e ##### [redacted]  
codice fiscale ##### **per la quota di 3/12;**
- ##### ##### [redacted] codice



fiscale ##### e ##### ##### ##### #####

##### codice fiscale ##### per la quota di 3/12;

- ##### ##### ##### codice fiscale ##### per la quota di 1/12;

- ##### ##### ##### codice fiscale ##### per la quota di 1/12;

- ##### ##### ##### codice fiscale ##### per la quota di 1/12;

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:  
in comune di MISTERBIANCO (CT):

- Catasto fabbricati fg. 6 part. 469 cat. C/1;
- Catasto terreni fg. 6 part. 469 are 40.79.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

• **Identificazioni catastali degli immobili**

- **Il fabbricato** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune Misterbianco (CT) - ( vedi allegato n° 23 ) al foglio 6, particella 469, categoria C/1 classe 4, consistenza 179 m<sup>2</sup>, superficie catastale 143 m<sup>2</sup>; rendita euro 3.512,94;

Via Madonna degli Ammalati n° 186 piano T; intestata a:

- ##### ##### ##### codice fiscale ##### per la quota di 3/12;

- ##### ##### ##### codice fiscale ##### per la quota di 1/12;

- ##### ##### ##### codice fiscale ##### per la quota di 3/12;

- ##### ##### ##### codice fiscale



##### per la quota di 3/12;

- ##### ##### [REDACTED] codice fiscale

##### per la quota di 1/12;

- ##### ##### [REDACTED] codice

fiscale ##### per la quota di 1/12;

- Il terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune Misterbianco (CT) -

( vedi allegato n° 24 ) al foglio 6, particella 469, qualità ente urbano, superficie are 40 ca 79; intestata a:

- ##### ##### [REDACTED], codice fiscale ##### per la quota di ¼ in regime di comunione dei beni fino al 06/03/2007;

- ##### ##### [REDACTED] codice fiscale ##### per la quota di ¼ fino al 06/03/2007;

- ##### ##### [REDACTED] codice fiscale ##### per la quota di ¼ in regime di comunione dei beni fino al 06/03/2007;

- ##### ##### [REDACTED] codice fiscale ##### per la quota di ¼ in regime di comunione dei beni fino al 06/03/2007;

#### STORIA CATASTALE

L'immobile di cui trattasi forma un fabbricato cielo/terra originato giusta COSTITUZIONE del 15/03/2007 Pratica n. CT0147784 in atti dal 15/03/2007- COSTITUZIONE (n. 809.1/2007) ed edificato su area censita al NCT - partita 1 fg. 6 part. 469 ente urbano di mq. 4079.

Il mappale 469, di originari mq. 42, a seguito Tipo Mappale del 06/03/2007



Pratica n. CT0041198 in atti dal 06/03/2007 (n. 41198.2/2007), ha incorporato la part. 31 di mq. 4037.

Il foglio di mappa della particella 469 costituisce l'allegato n° 25.

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

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Misterbianco (CT) il 12 dicembre 2024 ( vedi allegato n° 26 ) **attesta** che il terreno sito nel territorio di Misterbianco, distinto in catasto al foglio 6 particella 469, in atto ricade:

Ai sensi e per gli effetti del P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 60 del 29/11/2023 in parte in zona destinata a **VIABILITÀ**, in parte in **SOTTOZONA PdR - Ambiti di recupero dell'edilizia spontanea recente organizzata**, in parte in **ZONA Ve\* - Spazi privati a verde sportivi esistenti**.

Si attesta inoltre che per tutto il territorio del Comune è soggetto al vincolo aeroportuale, di cui all'articolo 85 delle Norme di Attuazione.

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

E' stato effettuato un accesso atti al settore urbanistica del Comune di Misterbianco ( vedi allegato n° 27 ) che ha permesso di accertare che:

- In data 7 luglio 2020 prot. n° 4504 ( vedi allegato n° 28 ) il Dirigente del XI Settore Funzionale Urbanistica del Comune di Misterbianco (CT) ha rilasciato alla [REDACTED]

[REDACTED] Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge n° 47/85 e della legge n° 724/94 art. 39, per la realizzazione di un impianto sportivo



con annesso ristorante, campo di calcetto, con relativi spogliatoi, tettoia aperta e una piscina interrata, il tutto sito in Misterbianco via Madonna degli Ammalati n° 186, distinto in catasto dei fabbricati al foglio 6 particella 469. E' dato atto che il richiedente ha versato l'oblazione dovuta, così come calcolato dall'U.T.C. e come risulta dall'attestazione allegata agli atti.

E' dato atto che il richiedente ha prodotto numero due polizze fideiussorie per il versamento degli oneri concessori dalla società Unipol Sai Assicurazioni n° 170463454 e 170463317 del 05/09/2019 per l'importo di euro 13.670,43, ( maggiorata del 50% per un importo complessivo di euro 20.455,64 ).

Il contributo di costruzione è stato rateizzato in 10 rate di € 1.367,10 ciascuna, con scadenze 5 marzo e 5 settembre 2020, 5 marzo e 5 settembre 2021, 5 marzo e 5 settembre 2022, 5 marzo e 5 settembre 2023, 5 marzo e 5 settembre 2024.

Secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune, sono state pagate solo le prime quattro rate.

Non sono pertanto state pagate sei rate di € 1.367,10 e le relative sanzioni pari al 40 %, per un importo complessivo di € 11.483,64 in cifra tonda € 11.500,00.

Il progetto approvato con la Concessione edilizia in sanatoria costituisce l'allegato n° 29.

- In data 10 settembre 2020 prot. n° 3111 ( vedi allegato n° 30 ) il Responsabile del XI Settore Funzionale Urbanistica - Sviluppo Economico - SUAP del Comune di Misterbianco (CT) ha rilasciato



annesso all'impianto sportivo costituito da campo sportivo, con relativi spogliatoi, tettoia aperta e piscina interrata, il tutto sito in via Madonna degli Ammalati n° 186, distinto in catasto dei fabbricati al foglio 6 particella 469. E' stato accertato nel corso dei due sopralluoghi effettuati che in aggiunta alle opere edilizie regolarizzate con la concessione edilizia in sanatoria sono stati realizzati i seguenti manufatti:

- Un locale rustico ampio mq 73,70 adiacente al tendone autorizzato;
- Un locale a servizio del campo di calcio ampio mq 20,45;
- N° 2 depositi rispettivamente ampi mq 31,70 e mq 8,90;
- N° 6 tettoie complessivamente ampie mq 167,40;
- Una cucina esterna ampia mq 11,25.

I manufatti in questione sono stati realizzati in difformità al titolo autorizzativo e sono configurabili quali opere abusive non sanabili da parte dell'aggiudicatario in quanto non è verificata una delle due condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 47/1985:

- Ragioni del credito antecedenti alla data del 30 Settembre 2003

L'onere economico per la messa in pristino viene quantificato pari ad € 25.000,00.

- **Stato dei beni pignorati**

Nel corso del sopralluogo del 12 dicembre 2024 ( vedi allegato n° 6 ) è stato accertato che il bene oggetto di procedura è attualmente nella disponibilità dei quattro proprietari.

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

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà di un complesso edilizio** ricadente nel territorio del Comune di Misterbianco (CT), Via Madonna degli Ammalati n° 186 ( vedi foto n° 1 allegato n° 31 ).



Il complesso edilizio insiste su di un terreno a pianta irregolare di mq 4.079,00, con accesso dalla strada comunale ( vedi foto n° 2 ) e da un cancello ( vedi foto n° 3 ) prospiciente su una strada privata che si diparte dalla Via Madonna degli Ammalati ( vedi foto n° 4 ), confinante nell'insieme: a nord con Via Madonna degli Ammalati e con la particella 30, ad est con le particelle 1555, 625 e 662 ed a sud-ovest con una strada privata insistente sulla particella 28.

Il complesso edilizio è costituito da ( vedi figura n° 1 ):

1. Un fabbricato di mq 198,35 ( vedi foto n° 5 ), evidenziato in colore rosa scuro nella figura n° 1 e denominato corpo "A" nel progetto approvato con la concessione edilizia in sanatoria del 7 luglio 2020, adibito a ristorante e costituito da una sala principale a pianta rettangolare ( vedi foto n° 6 ), una seconda sala a pianta irregolare ( vedi foto n° 7 ), due bagni ( vedi foto n° 8 e 9 ), un vano cucina ( vedi foto n° 10 e 11 ), una dispensa ( vedi foto n° 12 ) e un piccolo deposito.
2. Un campo di calcio ( vedi foto n° 13 ) ampio mq 632,75 evidenziato in colore verde chiaro nella figura n° 1.
3. Una piscina interrata ( vedi foto n° 14 ) ampia mq 54,60 evidenziata in colore azzurro chiaro nella figura n° 1.
4. Un tendone ampio mq 255,85 con l'adiacente tettoia 4 ampia mq 39,60 ( vedi foto n° 15 e 16 ), evidenziati in colore beige nella figura n° 1.
5. Un locale rustico ( abusivo ) ampio mq 73,70 adiacente al tendone ( vedi foto n° 17 e 18 ) evidenziato in colore viola chiaro nella figura n° 1.
6. Locale a servizio del campo di calcio ( abusivo ) ampio mq 20,45 ( vedi foto n° 19 e 20 ), evidenziato in colore verde chiaro nella figura n° 1;
7. Due spogliatoi denominati corpo "B" e "C" nel progetto approvato,



rispettivamente ampi mq 47,25 e mq 19,15, evidenziati in colore viola e adiacenti tettoie abusive evidenziati in colore viola chiaro nella figura n° 1 (vedi foto n° 21, 22, 23, 24 e 25 ).

8. Un gruppo di manufatti abusivi costituiti nel dettaglio da due depositi rispettivamente ampi mq 31,70 ( vedi foto n° 26 e 27 ) e mq 8,90 ( vedi foto n° 28 e 29 ), 3 tettoie ( vedi foto n° 30 ), rispettivamente ampie mq 52,30 ( vedi foto n° 31 e 32 ), mq 26,65 ( vedi foto n° 33 ) e mq 23,15 ( vedi foto n° 34 ) evidenziati in colore rosa chiaro nella figura n° 1;

9. Una cucina esterna ampia mq 11,25 ( vedi foto n° 35 ), evidenziata in colore viola chiaro nella figura n° 1

10. Una corte esterna ampia mq 2.548,00 adiacente ai corpi prima descritti.

La condizione complessiva di conservazione del complesso edilizio è più che sufficiente.

La superficie del corpo "A" è pari a mq 198,35; la superficie dei corpi "B" e "C" è pari a mq 66,40; la superficie del tendone è pari a mq 255,85; la superficie del campo di calcio è pari a mq 632,75; la superficie della piscina è pari a mq 54,60; la superficie delle tettoie abusive è pari a mq 167,40; la superficie dei corpi abusivi è pari a mq 146,00; la superficie della rimanente corte esterna è invece pari a mq 2.548,00.

**Superficie commerciale:** Applicando un coefficiente unitario alle superfici del corpo "A", un coefficiente di riduzione pari a 0,75 alla superficie dei corpi "B" e "C", un coefficiente di riduzione pari a 0,25 alla superficie del tendone, un coefficiente di riduzione pari a 0,10 alla superficie del campo di calcio e della piscina e un coefficiente di riduzione pari a 0,02 alla superficie dei corpi e delle tettoie abusive e della rimanente corte esterna si ha:



$$\begin{aligned}
 S_{\text{comm}} &= \text{mq} [(198,35 \times 1,00) + (66,40 \times 0,75) + (225,85 \times 0,25) + (632,75 \times 0,10) + \\
 &+ (54,60 \times 0,10) + (167,40 \times 0,02) + (146,00 \times 0,02) + (2.548,00 \times 0,02)] = \\
 &= \text{mq} (198,35 + 49,80 + 63,96 + 63,28 + 5,46 + 3,35 + 2,92 + 50,96) = \text{mq } \mathbf{438,08}.
 \end{aligned}$$

- **Determinazione del valore dell'immobile**

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

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

dove:

$V_{\text{Mercato}}$  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.

$S_{\text{Oneri concessori}}$  sono le spese da sostenere per pagare le sei rate e gli interessi degli oneri concessori non pagati.

$S_{\text{Ripristino}}$  sono le spese da sostenere per rimuovere i fabbricati e le verande realizzati in difformità al progetto approvato con la concessione edilizia in sanatoria.

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

*Stima per capitalizzazione del reddito*



Il valore dell'immobile (  $V_1$  ) si ricava applicando la seguente formula:

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

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto ( $R_{ml}$ ) la cifra di **€ 2.500,00**.

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 **5,00 %**.

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

$$V_1 = (( 12 \times R_{ml} ) - S_t ) : s = ((12 \times 2.500,00 ) - 9.000,00 ) : 0,05 = \mathbf{€ 420.000,00}$$

#### *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 750,00 €/mq, quello massimo è invece risultato pari a 1.200,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche del complesso edilizio:

- Tipologia di costruzione del complesso edilizio;
- Stato di manutenzione dell'intero complesso e delle singole componenti, relativamente alle strutture, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione del complesso edilizio: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne ed esterne;



- 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 **438,08 mq**

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

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 438,08 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 372.368,00}$$

*Media dei valori*

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

$$V_{Mercato} = (V_1 + V_2) : 2 = (420.000,00 + 372.368,00) : 2 = \mathbf{€ 396.184,00}$$

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

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

Nel nostro caso si ha:

$$V_{Mercato} = \mathbf{€ 396.184,00}$$

$$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} = 0,15 \times V_{Mercato} = \mathbf{€ (0,15 \times 396.184,00) = € 59.427,60}$$

$$S_{Oneri\ concessori} = \mathbf{11.500,00}$$

$$S_{Ripristino} = \mathbf{€ 25.000,00}$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{Stima} = \mathbf{€ (396.184,00 - 59.427,60 - 11.500,00 - 25.000,00) = € 300.256,40}$$

in cifra tonda **€ 300.000,00 ( euro trecentomila 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 dell'immobile è riportata nell'allegato n° 31; la planimetria catastale costituisce invece l'allegato n° 6.

#### 4. Conclusioni:

Il bene oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di un **immobile** sito nel Comune di Misterbianco ( CT ), Via Madonna degli Ammalati n° 186, piano terra, censito nel catasto fabbricati al foglio 6 particella 469 e del **terreno (area urbana)** sito nel Comune di Misterbianco ( CT ), censito nel catasto terreni al foglio 6, particella 469, superficie are 40 ca 79 ( 4.079 m<sup>2</sup>).

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Mercato}}$  ) **è pari ad € 396.184,00.**
- **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 a € 59.427,60.**
- **Le spese per gli oneri concessori** (  $S_{\text{Oneri concessori}}$  ) da sostenere per pagare le sei rate e gli interessi degli oneri concessori non pagati **sono pari a € 11.500,00.**
- **Le spese di ripristino** (  $S_{\text{Ripristino}}$  ) da sostenere per rimuovere i fabbricati e le verande realizzati in difformità al progetto approvato con la concessione edilizia in sanatoria **sono pari a € 25.000,00.**
- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (  $V_{\text{Stima}}$  ) è pari a:**  

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - S_{\text{Oneri concessori}} - S_{\text{Ripristino}} =$$

$$= € ( 396.184,00 - 59.427,60 - 11.500,00 - 25.000,00 ) = € 300.256,40$$
 in cifra tonda **€ 300.000,00 ( euro trecentomila 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, 15 gennaio 2025



L'Esperto



Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Decreto di nomina dell'esperto;
- Allegato n° 2: Verbale di giuramento dell'esperto;
- Allegati n° 3: Lettere di convocazione delle parti;
- Allegato n° 4: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 5: Certificazione notarile del 6 luglio 2023;
- Allegato n° 6: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 6 particella 469 del Catasto fabbricati del Comune di Misterbianco (CT);
- Allegato n° 7: Planimetria stato attuale dei luoghi;
- Allegato n° 8: Atto di pignoramento immobiliare;
- Allegato n° 9: Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- Allegato n° 10: Certificazione del Comune di Misterbianco;
- Allegato n° 11: Certificazione del Comune di Misterbianco;
- Allegato n° 12: Certificazione del Comune di Misterbianco;
- Allegato n° 13: Certificazione del Comune di Misterbianco;
- Allegato n° 14: Certificazione del Comune di Misterbianco;
- Allegato n° 15: Certificazione del Comune di Misterbianco;
- Allegato n° 16: Atto di compravendita del 12 febbraio 1993;
- Allegato n° 17: Nota di trascrizione n° 7953\_6265 del 5 marzo 1993;
- Allegato n° 18: Ispezione ipotecaria debitore;
- Allegato n° 19: Nota di iscrizione n° 24389/6456 del 16 aprile 2009;
- Allegato n° 20: Nota di trascrizione n° 58950/47895 del 28 novembre 2012;
- Allegato n° 21: Nota di trascrizione n° 13592/11381 del 7 marzo 2013;
- Allegato n° 22: Nota di trascrizione n° 16705/12637 del 14 aprile 2022;
- Allegato n° 23: Visura catastale u.i. censita al foglio 6 particella 469 del



Catasto fabbricati del Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 24: Visura catastale u.i. censita al foglio 6 particella 469 del Catasto terreni del Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 25: Mappa catastale u.i. censita al foglio 6 particella 469 del Catasto terreni del Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 26: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 27: Richiesta accesso atti Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 28: Concessione edilizia in sanatoria n° 4504 del 7 luglio 2020;

Allegato n° 29: Progetto allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n° 4504 del 7 luglio 2020;

Allegato n° 30: Certificato di agibilità n° .3111 del 10 settembre 2020;

Allegato n° 31: Documentazione fotografica;

Allegato n° 32: Lettere di consegna della relazione alle parti.

