

\*\* \*\*\* \*\*

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**VI SEZIONE CIVILE**

**RELAZIONE DI STIMA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 485/2021**

**Giudice:** Dott. Francesco Lentano

**Creditore:** Fallimento della Tecno restauri s.r.l. in liquidazione

**Esecutati:** XXX e XXX

L'Esperto stimatore

Ing. Vincenzo Sanginisi

\*\* \*\*\* \*\*





## INDICE

1. PREMESSA E MANDATO.....	2
2. OPERAZIONI PRELIMINARI.....	6
3. RISPOSTE AL MANDATO.....	8
4. CONCLUSIONI.....	24
5. RIEPILOGO STIMA.....	25
6. ELENCO ALLEGATI.....	26





## 1. PREMESSA E MANDATO

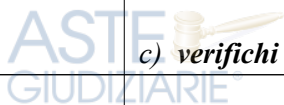
Con ordinanza del 08/05/2022, notificata il 11/05/2022, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Lentano nominava il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi, con studio professionale sito a Catania, in via Proserpina 8, Esperto Stimatore nell'esecuzione in oggetto, con il seguente mandato:

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<sup>^</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 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 ed 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, 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 del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed 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) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed 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, identifi-



quando, 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.

Per l'espletamento del mandato veniva concesso un termine di giorni 120 dal giorno del giuramento, che veniva depositato telematicamente dal sottoscritto in data 12/05/2022.

## 2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Acquisiti gli atti di causa per via telematica ed esaminati i documenti, riscontravo che gli immobili, così come identificati nell'atto di pignoramento, consistevano in:

**A. Appartamento**, sito in **Acireale**, in **via Don Luigi Sturzo n. 14**, registrato all'

Ufficio del Territorio al **foglio 55, particella 301, subalterno 5** (intera proprietà);

**B. Deposito**, sito in **Acireale**, in **via Don Luigi Sturzo n. 6/12**, registrato all' Ufficio

del Territorio al **foglio 55, particella 301, subalterno 34** (intera proprietà);

**C. Deposito**, sito in **Acireale**, in **via Crocifisso n. 68/B**, registrato all' Ufficio del

Territorio al **foglio 65, particella 611, subalterno 16** (3/4 di proprietà);

**D. Ufficio**, sito in **Acireale**, in **via Mariano Panebianco n. 2**, registrato all' Ufficio

del Territorio al **foglio 65, particella 611, subalterno 9** (3/4 di proprietà);

**E. Abitazione**, sita in **Viagrande**, in **via Torrente Monte Gorna n. 12**, registrata all'

Ufficio del Territorio al **foglio 2, particella 34** (1/2 di proprietà).

Successivamente così come previsto dalle istruzioni, giusto avvisi telematici mediante PEC del 24/05/2022 al legale della parte creditrice Avv. Giuseppe Augello e ai debitori esecutati (una parte costituita con l'Avv. Bruno Cappuccio), fissavo l'inizio delle operazioni peritali presso i beni pignorati secondo il seguente calendario di so-



sopralluoghi:



- giorno 07/06/2022 alle ore 16,00 presso gli immobili siti in **Acireale (CT), via**

**Don Luigi Sturzo n. 14 e n. 6-12;**

- giorno 15/06/2022 alle ore 9,30, presso gli immobili siti in **Acireale (CT), via**

**Mariano Panebianco n. 2 e via Santissimo Crocifisso n. 68/B;**

- giorno 17/06/2022 alle ore 9,30, presso l'immobile sito in **Viagrande (CT), via**

**Torrente Monte Gorna n. 12.**



In data 07/06/2022 alle ore 16,00 per come stabilito, mi recavo presso i luoghi oggetto di accertamento, per dare inizio alle operazioni peritali.



Sul luogo erano presenti: il signor XXX assistito dall'Ing. Alessandro Paternò Raddusa, nominato consulente tecnico di parte.



Il sopralluogo si svolgeva, effettuando il rilievo planimetrico e fotografico dei beni oggetto di procedura siti nel medesimo fabbricato, prendendo i necessari appunti in fogli separati, e si concludeva alle ore 17,45 con la redazione del verbale di sopralluogo, debitamente firmato dai presenti ed allegato alla presente relazione (all. n. 9), nel quale veniva posticipato il sopralluogo di giorno 17/06/2022 a giorno 22/06/2022 alle ore 16,00.



Successivamente, in data 15/06/2022 alle ore 9,30 svolgevo il secondo sopralluogo presso i luoghi oggetto di procedura; sul luogo erano nuovamente presenti il signor XXX, assistito dall'Ing. Alessandro Paternò Raddusa.



Il secondo sopralluogo si concludeva alle ore 11,00 con la redazione del verbale di sopralluogo, debitamente firmato dai presenti ed allegato alla presente relazione (all. n. 9).



Infine, in data 22/06/2022 alle ore 16,00 svolgevo il terzo ed ultimo sopralluogo presso i luoghi oggetto di procedura; sul luogo erano presenti il signor XXX, la signo-



ra XXX, in qualità di proprietaria, e l'Ing. Alessandro Paternò Raddusa.

Il sopralluogo si concludeva alle ore 17,30 con la redazione del verbale di sopralluogo, debitamente firmato dai presenti ed allegato alla presente relazione (all. n. 9).

**In data 21/07/2022 veniva notificato al sottoscritto mediante PEC trasmessa dall'Avv. di parte esecutata Bruno Cappuccio, decreto del G.E. Dottor Francesco Lentano, nel quale autorizzava l'esperto stimatore "a proseguire le operazioni solo sui beni in Acireale, in catasto al foglio 65, particella 611, subalterni 9 e 16".**

**Dunque il sottoscritto, sospendeva le operazioni peritali "in ordine ai beni conferiti in fondo patrimoniale", proseguendo le attività solo per gli immobili prima identificati alle lettere C) e D).**

Sono stati effettuati i necessari accessi presso gli Uffici competenti al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento del mandato, ed in particolare:

- Ufficio Provinciale del Territorio: sono state acquisite le visure storiche e le planimetrie catastali di tutti gli immobili pignorati;
- Ufficio Provinciale del Territorio: sono state acquisite le ispezioni ipotecarie di tutti gli immobili pignorati;
- Ufficio tecnico Comune di Acireale: è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti al fine di valutare la documentazione urbanistica presente per gli immobili pignorati siti in Acireale (CT), di cui verrà relazionato più avanti.

### **3. RISPOSTE AL MANDATO**

Gli immobili pignorati di cui alle lettere C) e D) sono rappresentati rispettivamente da un ufficio al piano primo sottostrada ed un deposito al piano secondo sottostrada del medesimo fabbricato, con accesso principale da via Mariano Panebianco n.

2/A.

Tali unità immobiliari, per essendo catastalmente individuate da due distinti subalterni (avendo due diverse destinazioni d'uso), sono messe in comunicazione tra di loro mediante la presenza di una scala in acciaio, la cui realizzazione è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Acireale.

Dunque nello stato di fatto i due beni pignorati costituiscono un'unica unità immobiliare; quindi si procederà, nei punti a seguire, alla redazione della relazione di stima accorpando immobile C) con l'immobile D), in un unico lotto.

**IMMOBILE C) + D)**

**Quesito a)**

L'immobile in questione è rappresentato da un ufficio al piano primo sottostrada e da un ampio deposito al piano secondo sottostrada, facenti parte entrambi di un fabbricato con struttura portante in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra, sito ad Acireale (CT), in via Mariano Panebianco n. 2/A.

Il piano primo sottostrada risulta composto da due ampi vani destinati ad ufficio più accessori (ingresso, disimpegno, antibagno e due bagni); essendo posto al piano primo sottostrada, non sono presenti spazi esterni e risulta finestrato con ampi finestroni la cui soglia è posta a 2,50 metri da pavimento.

Da un scala in acciaio si raggiunge un ampio deposito sito al piano secondo sottostrada, costituito da un unico ambiente di circa 230 mq, ad eccezione di un piccolo vano adibito a wc; il deposito è raggiungibile, altresì, da due accessi carrabili da una traversa di via SS. Crocifisso, oggi denominata via Vittorio Sardella.

L'ufficio risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, comune di Acireale, al foglio n. 65, particella 611, subalterno 9, categoria A/10 (uffici e studi privati), classe U (unica), consistenza 4,5 vani, superficie totale 97 mq, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 743,70; l'indirizzo catastale è

Acireale, via Mariano Panebianco n. 2, piano S1; catastalmente risulta intestato per la quota di 2/4 al debitore XXX, per la quota di 1/4 al debitore XXX e per la quota di 1/4 ad XXX (ex coniuge di XXX ed estranea alla Procedura Esecutiva) in quanto acquistato in regime di comunione legale dei beni.

Sulla base della visura storica catastale, i dati identificativi non sono stati mai modificati dal momento della costituzione, mentre i dati di classamento sono stati variati a seguito del cambio di destinazione d'uso in atti dal 03/06/2010 (pratica n. CT0298004), nel quale si è passati dalla categoria C/2 (deposito) alla categoria A/10 (ufficio).

Il deposito, invece, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, comune di Acireale, al foglio n. 65, particella 611, subalterno 16, categoria C/2 (depositi), classe 9, consistenza 227 mq, superficie totale 253 mq, superficie totale escluse aree scoperte 253 mq, rendita 937,89; l'indirizzo catastale è Acireale, via Santissimo Crocifisso n. 68/B, piano S2; catastalmente risulta intestato per la quota di 1/2 al debitore XXX e per la restante quota di 1/2 al debitore XXX, in regime di comunione legale dei beni; dunque la quota del debitore XXX è a sua volta suddivisa in due quote uguali e pari ad 1/4 ciascuna, di cui una intestata alla ex coniuge XXX (come espressamente citato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Patì del 18/04/1994, repertorio n. 149828, raccolta n. 18454).

Sulla base della visura storica catastale, l'attuale subalterno 16 deriva dalla fusione dei subalterni 13 e 14 in atti dal 13/05/1999 (pratica n. 5828.1/1994).

Copia delle due visure storiche catastali, estratte in data 23/06/2022, risultano allegata alla presente relazione (all. n. 4).

I confini, riscontrati in sede di sopralluogo, dell'ufficio sono: a est con via Vittorio Sardella, a ovest con spazio condominiale, a nord con vano scala e altra unità im-



Essi sono divenuti proprietari delle sopracitate quote nelle seguenti modalità:

- l'ufficio identificato alla lettera C) per averlo acquistato giusto atto di compravendita a rogito del notaio Antonio d'Amico del 31/01/1989, repertorio n. 23869, raccolta n. 1752 (allegato n. 6);
- il deposito identificato alla lettera D) per averlo acquistato giusto atti di compravendita a rogito del notaio Antonio d'Amico del 16/12/1992, repertorio n. 55786, raccolta n. 3970 e a rogito del notaio Filippo Patti del 18/04/1994, repertorio n. 149828, raccolta n. 18454 (allegato n. 6).

**Quesito d)**

Le quote dei beni pignorati sono divenute di proprietà dei debitori eseguiti nelle seguenti modalità:

- l'ufficio identificato alla lettera C) per averlo acquistato giusto atto di compravendita a rogito del notaio Antonio d'Amico del 31/01/1989, repertorio n. 23869, raccolta n. 1752 (allegato n. 6);
- il deposito identificato alla lettera D) per averlo acquistato giusto atti di compravendita a rogito del notaio Antonio d'Amico del 16/12/1992, repertorio n. 55786, raccolta n. 3970 e a rogito del notaio Filippo Patti del 18/04/1994, repertorio n. 149828, raccolta n. 18454 (allegato n. 6).

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, è stata verificata e copia delle ispezioni ipotecarie sono allegata alla presente (all. n. 5).

**Quesito e)**

La documentazione prodotta ed acquisita è risultata essere completa ed è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato.

**Quesito f)**

Sul subalterno dell'ufficio (n. 9) è stata effettuata un'ispezione ipotecaria dalla quale si evincono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 10/08/1993 - Registro Particolare 21246 Registro Generale 28244; Pubblico ufficiale TROPEA FRANCESCO Repertorio 163063 del 27/07/1993; ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO;

2. ISCRIZIONE del 18/06/2010 - Registro Particolare 9140 Registro Generale 36312; Pubblico ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 6308/4508 del 17/06/2010; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

3. TRASCRIZIONE del 04/08/2017 - Registro Particolare 22401 Registro Generale 29557; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9983/2017 del 24/07/2017; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5228 del 27/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 4814 del 04/08/2021 (SENT. CONDANNA ESECUTIVA).

La trascrizione n. 3 riguardante l'ordinanza di sequestro conservativo, trasformato in pignoramento con la sentenza di condanna esecutiva, dovrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento del bene.

Sul subalterno del deposito (n. 16) è stata effettuata un'ispezione ipotecaria dalla quale si evincono le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 18/06/2010 - Registro Particolare 9140 Registro Generale 36312; Pubblico ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 6308/4508 del 17/06/2010; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

2. TRASCRIZIONE del 04/08/2017 - Registro Particolare 22401 Registro Generale

Relazione di stima - R.G. 485/2021

- Pag. 13 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

29557; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9983/2017 del  
24/07/2017; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUE-

STRO CONSERVATIVO; documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5228 del 27/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 4814 del 04/08/2021 (SENT. CONDANNA ESECUTIVA).

La trascrizione n. 2 riguardante l'ordinanza di sequestro conservativo, trasformato  
in pignoramento con la sentenza di condanna esecutiva, dovrà essere cancellata a se-  
guito del decreto di trasferimento del bene.

**Si segnala che su entrambi i beni insiste un'ipoteca volontaria derivante da  
concessione a garanzia di mutuo fondiario in favore di Banca Agricola Popolare**

**di Ragusa Soc. Coop.**

Copia delle suddette ispezioni ipotecarie sono riportate nell'allegato n. 5.

**Quesito g)**

L'ufficio risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Cata-  
nia, comune di Acireale, al foglio n. 65, particella 611, subalterno 9, categoria A/10  
(uffici e studi privati), classe U (unica), consistenza 4,5 vani, superficie totale 97 mq,  
superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 743,70; l'indirizzo catastale è  
Acireale, via Mariano Panebianco n. 2, piano S1; catastalmente risulta intestato per la  
quota di 2/4 al debitore XXX, per la quota di 1/4 al debitore XXX e per la quota di  
1/4 ad XXX (ex coniuge di XXX, ed estranea alla procedura esecutiva) in quanto ac-  
quistato in regime di comunione legale dei beni.

Sulla base della visura storica catastale, i dati identificativi non sono stati mai  
modificati dal momento della costituzione, mentre i dati di classamento sono stati va-  
riati a seguito del cambio di destinazione d'uso in atti dal 03/06/2010 (pratica n.  
CT0298004), nel quale si è passati dalla categoria C/2 (deposito) alla categoria A/10

Relazione di stima - R.G. 485/2021

- Pag. 14 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



(ufficio).



Il deposito, invece, risulta censito all' Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, comune di Acireale, al foglio n. 65, particella 611, subalterno 16, categoria C/2 (depositi), classe 9, consistenza 227 mq, superficie totale 253 mq, superficie totale escluse aree scoperte 253 mq, rendita 937,89; l' indirizzo catastale è Acireale, via Santissimo Crocifisso n. 68/B, piano S2; catastalmente risulta intestato per la quota di 1/2 al debitore XXX e per la restante quota di 1/2 al debitore XXX, in regime di comunione legale dei beni; dunque la quota del debitore XXX è a sua volta suddivisa in due quote uguali e pari ad 1/4 ciascuna, di cui una intestata alla ex coniuge XXX (come espressamente citato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Patiti del 18/04/1994, repertorio n. 149828, raccolta n. 18454).

Sulla base della visura storica catastale, l'attuale subalterno 16 deriva dalla fusione dei subalterni 13 e 14 in atti dal 13/05/1999 (pratica n. 5828.1/1994).

Copia delle due visure storiche catastali, estratte in data 23/06/2022, risultano allegata alla presente relazione (all. n. 4).

Le attuali planimetrie depositate in catasto risultano conformi allo stato dei luoghi in quanto aggiornate a seguito di titolo abilitativo autorizzato dal Comune di Acireale (vedi punti successivi).

Alla presente relazione tecnica risultano allegate le planimetrie dello stato attuale dei luoghi (all. 2) e le planimetrie catastali (all. 3).

#### Quesito h)

Trattandosi di fabbricato ricadente in area urbana non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, ma è stato tuttavia accertato che nel P.R.G. vigente del Comune di Acireale esso ricade in zona B1, regolamentate dagli articoli 5 e 6 delle Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Acireale.



**Quesito i)**

Il fabbricato ove si trova il bene oggetto di pignoramento è stato edificato giusto rilascio di Concessione Edilizia n. 66/87 del 28/03/1987 e successiva variante n. 225 del 29/07/1988 (all. n. 7).

Successivamente è stata rilasciata autorizzazione di agibilità per i locali in oggetto n. 10/89 del 09/02/1989 (all. n. 7).

Successivamente è stata presentata dai debitori eseguiti richiesta del 11/05/1993 prot. n. 11631 per cambio di destinazione d'uso dell'immobile al piano primo sottostrada da magazzino ad ufficio con contestuale fusione di detto ufficio con il deposito sito al piano secondo sottostrada mediante la realizzazione di una scala in ferro; tale richiesta è stata autorizzata dall'ufficio Urbanistica del Comune di Acireale con provvedimento n. 843 del 16/10/1993, prot. n. 2475 (all. n. 8).

Successivamente è stata presentata dai debitori eseguiti richiesta del 17/10/2003 prot. n. 31662/A per la realizzazione di servizi igienici al piano primo e secondo sottostrada; tale richiesta è stata autorizzata dall'ufficio Urbanistica del Comune di Acireale con provvedimento n. 32 del 03/02/2004, prot. n. 2475 (all. n. 8).

Lo stato attuale dei luoghi risulta essere conforme agli elaborati grafici di progetto presenti nell'ultimo titolo abilitativo approvato dal Comune di Acireale (all. n. 8).

**Quesito j)**

Non sono presenti opere abusive o realizzate in assenza di titolo abilitativo presso il bene pignorato in questione.

**Quesito k)**

L'immobile pignorato allo stato attuale risulta essere in possesso dei debitori eseguiti, ma in stato di abbandono da diversi anni (vedi foto allegato 1).

**Quesito l)**

*Relazione di stima – R.G. 485/2021*  
- Pag. 16 -  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'immobile in questione è rappresentato da un ufficio al piano primo sottostrada e da un ampio deposito al piano secondo sottostrada, facenti parte di un fabbricato con struttura portante in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra, sito ad Acireale (CT), in via Mariano Panebianco n. 2/A.

Si accede all'ufficio mediante un cancelletto in ferro (allegato 1, foto 1-2) dal civico n. 2/A di via Mariano Panebianco; si attraversa uno spazio condominiale per accedere al vano scala, mediante un portoncino di ingresso in ferro e vetri (allegato 1, foto 3-4); si scende, dunque, una rampa di scale per giungere al piano primo sottostrada (allegato 1, foto 5).

In ordine si accede all'ingresso (allegato 1, foto 6-7), dunque al primo ufficio (allegato 1, foto 8-9) ed infine alla seconda parte di ufficio costituita da un unico ampio ambiente (allegato 1, foto 13-14-15).

E' inoltre presente un disimpegno (allegato 1, foto 1-2), nel quale è presente la scala in ferro che conduce al piano secondo sottostrada, un antibagno (allegato 1, foto 16) il quale conduce a due piccoli bagni, dotati entrambi di wc, bidet e lavabo (allegato 1, foto 17-18). Essendo posto al piano primo sottostrada, non sono presenti spazi esterni e risulta finestrato con ampi finestroni la cui soglia è posta a 2,50 metri da pavimento.

La scala in ferro interna (allegato 1, foto 27) conduce ad un ampio deposito sito al piano secondo sottostrada, costituito da un unico ambiente di circa 230 mq (allegato 1, foto 22-23-24-25-26), ad eccezione di un piccolo vano adibito a wc (allegato 1, foto 28); il deposito è raggiungibile, altresì, da due accessi carrabili da una traversa di via SS. Crocifisso, oggi denominata via Vittorio Sardella (allegato 1, foto 20-21).

Risulta essere pertinenza del deposito al piano secondo sottostrada un piccolo cortile sulla via Vittorio Sardella, il quale ad oggi non presenta alcuna delimitazione



con la strada pubblica.



L'ufficio risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, comune di Acireale, al foglio n. 65, particella 611, subalterno 9, categoria A/10 (uffici e studi privati), classe U (unica), consistenza 4,5 vani, superficie totale 97 mq, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 743,70; l'indirizzo catastale è Acireale, via Mariano Panebianco n. 2, piano S1; catastalmente risulta intestato per la quota di 2/4 al debitore XXX, per la quota di 1/4 al debitore XXX e per la quota di 1/4 ad XXX (ex coniuge di XXX, ed estranea alla Procedura Esecutiva) in quanto acquistato in regime di comunione legale dei beni.

Sulla base della visura storica catastale, i dati identificativi non sono stati mai modificati dal momento della costituzione, mentre i dati di classamento sono stati variati a seguito del cambio di destinazione d'uso in atti dal 03/06/2010 (pratica n. CT0298004), nel quale si è passati dalla categoria C/2 (deposito) alla categoria A/10 (ufficio).

Il deposito, invece, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, comune di Acireale, al foglio n. 65, particella 611, subalterno 16, categoria C/2 (depositi), classe 9, consistenza 227 mq, superficie totale 253 mq, superficie totale escluse aree scoperte 253 mq, rendita 937,89; l'indirizzo catastale è Acireale, via Santissimo Crocifisso n. 68/B, piano S2; catastalmente risulta intestato per la quota di 1/2 al debitore XXX e per la restante quota di 1/2 al debitore XXX, in regime di comunione legale dei beni; dunque la quota del debitore XXX è a sua volta suddivisa in due quote uguali e pari ad 1/4 ciascuna, di cui una intestata alla ex coniuge XXX (come espressamente citato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Patì del 18/04/1994, repertorio n. 149828, raccolta n. 18454).

Sulla base della visura storica catastale, l'attuale subalterno 16 deriva dalla fu-

Relazione di stima - R.G. 485/2021

- Pag. 18 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



sione dei subalterni 13 e 14 in atti dal 13/05/1999 (pratica n. 5828.1/1994).

Copia delle due visure storiche catastali, estratte in data 23/06/2022, risultano al-  
legata alla presente relazione (all. n. 4).

I confini, riscontrati in sede di sopralluogo, dell'ufficio sono: a est con via Vitto-  
rio Sardella, a ovest con spazio condominiale, a nord con vano scala e altra unità im-  
mobiliare (sub. 8), ed a sud con spazio condominiale.

I confini, riscontrati in sede di sopralluogo, del deposito sono: a est con altro al-  
tra unità immobiliare (deposito, sub. 15) e via Vittorio Sardella, a ovest con terrapie-  
no, a nord con Via Vittorio Sardella, ed a sud area esterna del fabbricato adiacente.

Le superfici nette dei singoli ambienti sono:

#### UFFICIO

ambiente	sup. [mq]
----------	-----------

Ingresso	8,00
----------	------

Ufficio 1	18,20
-----------	-------

Ufficio 2	40,30
-----------	-------

Disimpegno	7,50
------------	------

Antibagno	2,20
-----------	------

Bagno 1	2,40
---------	------

<u>Bagno 2</u>	<u>2,75</u>
----------------	-------------

<b>TOT.</b>	<b>81,35</b>
-------------	--------------

L'ufficio sviluppa una superficie complessiva lorda pari a **96,00 m<sup>2</sup>**, con tutti gli  
ambienti con altezza interna pari a 3,95 metri.

#### DEPOSITO

ambiente	sup. [mq]
----------	-----------

Deposito	220,60
----------	--------

Relazione di stima - R.G. 485/2021

- Pag. 19 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bagno 4,25

**TOT. 224,85**

Il deposito sviluppa una superficie complessiva lorda pari a **247,30 m<sup>2</sup>**, con tutti gli ambienti con altezza interna pari a 4,80 metri.

La superficie commerciale dell'immobile è quindi pari alla somma di:

- 100% della superficie lorda ufficio:  $\text{mq } 96,00 \times 1,00 = \text{mq } 96,00 +$
- 50% delle superficie lorda del deposito :  $\text{mq } 247,30 \times 0,50 = \text{mq } 123,65 =$

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 219,65**

Il bene pignorato, inoltre, presenta le caratteristiche elencate a seguire (vedi foto a colori dell'allegato 1).

**UFFICIO (piano primo sottostrada)**

- ✓ pavimentazione in gres;
- ✓ pareti e soffitti con pittura a tempera bianca;
- ✓ porta d'ingresso in ferro;
- ✓ infissi interni in legno tamburato a battente;
- ✓ infissi esterni costituiti da finestre con soglia a quota 2,50 m da terra e porta che va su cortile interno in vetro-camera e pannelli con saracinesca (una seconda saracinesca è murata);
- ✓ bagni con lavandino, vaso e bidet; pareti rivestite fino a 160 cm di altezza circa (uno con aereazione forzata);
- ✓ impianto di climatizzazione con pompe di calore;
- ✓ impianto elettrico in parte con canaline esterne;
- ✓ impianto idrico sottotraccia.

**DEPOSITO (piano secondo sottostrada)**

- ✓ pavimentazione in scaglietta 25x25;





✓ pareti e soffitti con intonaco arricciato;

✓ due ingressi carrabili da via V. Sardella, con portoni in ferro a tutta altezza;

✓ finestroni a vasistas con soglia a quota 2,50 m da terra e inferiate;

✓ servizio in pessime condizioni;

✓ impianto elettrico con canaline;

✓ impianto idrico.

Il bene nel suo complesso nello stato in cui è stato trovato al momento del sopralluogo effettuato, può essere definito in mediocri condizioni manutentive, essendo non utilizzato da diversi anni.

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica sono da considerarsi in un buono stato di manutenzione.

#### Quesito m)

Valutazione e modalità di stima. Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle condizioni prima descritte il valore attuale della unità immobiliare oggetto del pignoramento di cui al punto C) e D), verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

1. Stima sintetica comparativa - sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliare, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, e tenute in viva considerazione caratteristiche, condizioni, ubicazione ecc. ed operando le dovute comparazioni, si ritiene equo assegnare un valore di **1.000 €** per metro quadrato di superficie commerciale, da cui si ottiene:

$$\text{Stima comparativa: } V1 = mq \ 219,65 \times \text{€}/mq \ 1.000 \rightarrow V1 = 219.650 \text{ €}$$

2. Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore dell'immobile si ottiene tramite la



capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo al quale devono essere detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considerazione sono:

- reddito lordo annuo: € 10.800 (pari ad un canone mensile di € 900,00) ;
- incidenza spese annue 25%;
- saggio di capitalizzazione 4,0%;

Stima per capitalizzazione:  $V2 = (10.800 \times 0,75) / 0,040 \rightarrow V2 = 202.500 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato è ottenuto con la media aritmetica dei due valori prima individuati, per cui:

Valore Mercato (VM) =  $(V1+V2)/2 = (219.650 + 202.500) / 2 \rightarrow VM = 211.075 \text{ €}$

Come previsto dal quesito per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, il valore prima stimato viene ridotto del 15%. Pertanto il valore di mercato corretto (VMC) è:

**Valore Mercato Corretto =  $(VM \times 0,85) \rightarrow VMC = 179.414 \text{ €}$**

Il valore di mercato corretto, arrotondato al migliaio più prossimo è, dunque, pari a:

-----**179.000 €**-----

#### **Quesito n)**

Il bene oggetto di pignoramento, come è stato descritto ai punti precedenti, è stato qui considerato come accorpamento di due immobili citati nell'atto di pignoramento, di cui alle lettere C) e D) per così come definiti nella presente relazione di stima. Questo perché nello stato di fatto, pur essendo due distinti subalterni da un punto di vista catastale (con diversa destinazione d'uso), essi risultano essere fusi (messi in comunicazione) con regolare titolo abilitativo, autorizzato dal Comune di Acireale.

Per cui per il bene così individuato si ritiene che sia conveniente procedere ad una vendita in un unico lotto, così definito:

**Lotto 1:** ufficio sito al piano primo sottostrada collegato ad ampio deposito sito al piano secondo sottostrada, sito ad Acireale (CT), in via Mariano Panebiano n. 2/A e traversa di via SS. Crocifisso (oggi via Vittorio Sardella); l'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Acireale, al foglio n. 55, particella 611, subalterni 9 e 16, il primo in categoria A10 (uffici) ed il secondo in categoria C/2 (depositi). Il valore di mercato corretto ed arrotondato ammonta ad **euro 179.000** (vedi punto m).

**Quesito o)**

La richiesta documentazione fotografica è costituita dagli allegati n. 1, la planimetria catastale è costituita dall'allegato n. 3; nell'allegato n. 2 è riportata, invece, la planimetria del bene allo stato attuale.

**Quesito p)**

L'immobile in questione è un bene indiviso tra tre proprietari; infatti il pignoramento ha colpito le seguenti quote del bene:

- la quota di 1/2 al debitore XXX;
- la quota di 1/4 al debitore XXX.

La quota rimanente a pari a 1/4 è appartenente ad XXX, ex coniuge di XXX.

Dunque le quote di pertinenza dei debitori eseguiti risultano essere pari a:

- la quota del debitore XXX pari ad 1/2 del valore di stima del bene prima determinato, corrispondente a **euro 89.500**;
- la quota del debitore XXX pari ad 1/4 del valore di stima del bene prima determinato, corrispondente a **euro 44.750**.

Il bene non risulta essere comodamente divisibile nelle quote suddette e non si sono identificate quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

#### Quesito q)

Per il bene pignorato, in considerazione della sua conformazione urbanistica e suddivisione di quote allo stato attuale (1/2 XXX, 1/4 XXX ed 1/4 XXX, non esecutata) non risulta agevole né tantomeno conveniente in termini economici, procedere alla divisione in natura in parti corrispondenti alle quote dei comproprietari.

Inoltre, l'unica quota non sottoposta a pignoramento (pari ad 1/4 dell'intero bene) è intestata alla ex coniuge di XXX, in quanto quest'ultimo acquistò gli immobili in regime di comunione legale dei beni.

#### 4. CONCLUSIONI

La presente relazione di stima, può essere riassunta secondo i punti appresso riportati.

➤ Il bene qui stimato è rappresentato da un ufficio al piano primo sottostrada e da un ampio deposito al piano secondo sottostrada, facenti parte entrambi di un fabbricato con struttura portante in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra, sito ad Acireale (CT), in via Mariano Panebianco n. 2/A.

➤ Il piano primo sottostrada risulta composto da due ampi vani destinati ad ufficio più accessori (ingresso, disimpegno, antibagno e due bagni); da una scala in acciaio si raggiunge un ampio deposito sito al piano secondo sottostrada, costituito da un unico ambiente di circa 230 mq, ad eccezione di un piccolo vano adibito a wc; il deposito è raggiungibile, altresì, da due accessi carrabili da una traversa di via SS.

Crocifisso, oggi denominata via Vittorio Sardella.

➤ Risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Acireale, al foglio n. 55, particella 611, subalterni 9 e 16, il primo in categoria A10 (uffici) ed il secondo in categoria C/2 (depositi).

➤ Il pignoramento ha colpito la quota di 1/2 del debitore esecutato XXX e la quota di 1/4 del debitore esecutato XXX;

➤ In seguito al sopralluogo effettuato ed agli accertamenti eseguiti, il bene allo stato attuale risulta essere in possesso dei debitori esecutati, ma inutilizzato da diversi anni.

➤ Il fabbricato ove si trova il bene pignorato è stato edificato giusto rilascio di Concessione Edilizia n. 66/87 del 28/03/1987 e successiva variante n. 225 del 29/07/1988 (all. n. 7). Successivamente è stata rilasciata autorizzazione di agibilità per i locali in oggetto n. 10/89 del 09/02/1989 (all. n. 7).

➤ I dati di descrizione e di consistenza dell' immobile pignorato, compresi i dati catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nelle risposte dei singoli quesiti di cui alla presente consulenza.

➤ La vendita potrà essere effettuata considerando un unico lotto, costituito dal sub. 9 (ufficio) ed il sub. 16 (deposito).

➤ Il valore del bene pignorato è stato determinato in € 211.075; inoltre, per effetto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, pari a 15 %, il valore, arrotondato, scende a € 179.000.

## 5. RIEPILOGO STIMA

A seguire si riporta una tabella riepilogativa del lotto stimato, nella quale si riportano il valore di stima di mercato ed il valore di stima di mercato, arrotondato, corretto per l'assenza di garanzia da vizi del bene, secondo una riduzione del 15% .

**Ufficio+ deposito, via Mariano Panebianco n. 2/A e SS. Crocifisso n. 68/B**

**Acireale (CT), foglio 65, part. 611, sub. 9 e 16**

Lotto 1	Sup. comm.[mq]	Val. mercato	Val. mercato corretto arr.
Ufficio+deposito	219,65	211.075 €	<b>179.000 €</b>

## 6. ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato fotografico;
2. Planimetrie allo stato attuale;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure storiche catastali;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza immobili;
7. Concessione Edilizia n. 66/1987, variante n. 225/1988 e abitabilità;
8. Pratiche per cambio di destinazione d'uso e realizzazione servizi igienici;
9. Verbale dei sopralluoghi svolti;
10. Copie comunicazioni inviate alle parti;
11. Relazione di stima in versione privacy;
12. Ricevute di avvenuta consegna relazione alle parti.

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale.

Rassegno pertanto la presente Relazione di stima all'Autorità committente ringraziandola per la fiducia concessa, e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e collaborazioni future.

Catania, 06/09/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi