



INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA

1) Premessa:

A seguito della richiesta di integrazione della relazione di stima avanzata dagli Avvocati Francesco Beccaria Balduzzi, Eleonora Olivieri e Luigi Pizzi, legali della mandataria doValue S.p.A nel **procedimento n° 488/2020 R. G. Es. Imm.** (vedi allegato n° 1), 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° 799 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, ha elaborato la presente relazione integrativa **per distinguere il valore della nuda proprietà ed il valore del diritto di superficie dei beni immobili censiti al NCEU del Comune di Adrano al foglio 72 particelle: 39 sub 5; 39 sub. 7; 39 sub 11; 39 sub 12; 39 sub 13.**

2) Stesura della richiesta integrazione:

Nella relazione depositata in data 27 settembre 2023 era stato determinato in € **1.262.000,00 (euro unmilione duecentosessantadue e centesimi zero)** il valore di stima di tutti gli immobili pignorati senza distinguere, fra quelli gravati da diritto di superficie, il valore fra la nuda proprietà in capo alla esecutata [REDACTED] ed il diritto di superficie in capo alla esecutata [REDACTED]

Gli immobili censiti al NCEU del Comune di **Adrano al foglio 72 particella 39 subalterni 3, 8, 9, e 10** ed al Catasto terreni al **foglio 72 particella 39** appartengono in piena proprietà alla società esecutata [REDACTED], mentre per gli immobili censiti al NCEU del Comune di Adrano al foglio **72 particelle 39 subalterni 5, 7, 11, 12 e 13:**



- Il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 appartiene alla società esecutata [REDACTED];
- Il diritto di superficie per la quota di 1/1 appartiene alla società esecutata [REDACTED]

Considerato che la superficie commerciale di tutti gli immobili era risultata pari a 10.021,51 mq, mentre le superfici degli immobili in piena proprietà della società esecutata [REDACTED] e degli immobili appartenenti per la nuda proprietà alla società esecutata [REDACTED] e per il diritto di superficie alla società esecutata [REDACTED] sono risultate pari rispettivamente a 8.760,78 mq e 1.260,72 mq il valore di stima degli immobili appartenenti in piena proprietà della società esecutata [REDACTED] pari a € 1.102.000,00 mentre il valore di stima degli immobili appartenenti per la nuda proprietà alla società esecutata [REDACTED] e per il diritto di superficie alla società esecutata [REDACTED] è pari a € 161.000,00.

Si procede pertanto a calcolare il valore del diritto di superficie degli immobili censiti al NCEU del Comune di Adrano al foglio 72 particelle 39 subalterni 5, 7, 11, 12 e 13.

Il suddetto diritto proviene da due atti di costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogati dal Notaio Arturo Pittella l'8 e il 20 luglio 2010 a favore delle [REDACTED] società successivamente incorporate dalla società esecutata [REDACTED]

La durata del diritto di superficie era stata fissata in 29 anni a decorrere rispettivamente dall'8 e dal 20 luglio 2010.



Essendo trascorsi poco più di 13 anni dal luglio 2010 il vincolo rimane attivo per altri 16 anni.

Il valore del diritto di superficie (V_s) è dato dalla formula (1) di seguito riportata:

$$V_s = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

R è il reddito annuo dell'immobile

n è la durata residua in anni del diritto di superficie

r è il saggio di capitalizzazione

q = 1 + r

Dall'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal Notaio Arturo Pittella l'8 luglio 2010 si evince che il valore del reddito mensile unitario è pari a 0,015 €/mq.

La superficie dei terreni oggetto del diritto di superficie è pari a mq (6.335,00 + 8.213,00 + 11.202,00 + 14,00 + 26,00) = mq 25.790,00.

Pertanto il reddito annuo dell'immobile è dato dalla formula:

$$R = 12 \times 25.790,00 \text{ mq} \times 0,015 \text{ €/mq} = \mathbf{4.642,20 \text{ €}}$$

Essendo inoltre

$$n = 16$$

$$r = 6,00 \% = 0,06$$

$$q = 1 + 0,06 = 1,06$$

applicando la formula (1) si ha che:

$$V_s = \mathbf{€ 46.913,59 \text{ in cifra tonda € 46.915,00}}$$

Considerato che il valore della piena proprietà $V_{\text{Piena Proprietà}}$ dei terreni censiti al foglio 72 particelle 39 subalterni 5, 7, 11, 12 e 13 è pari a € 161.000,00, il valore della nuda proprietà $V_{\text{Nuda Proprietà}}$ dei terreni in questione è pari a:

$$V_{\text{Nuda Proprietà}} = V_{\text{Piena Proprietà}} - V_s = \mathbf{€ (161.000,00 - 46.915,00) = € 114.085,00}$$



3) **Conclusioni:**

1. **Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 1/1** vantato da [REDACTED] sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Adrano al foglio 72 particella 39 subalterni 3, 8, 9, e 10 e sull'immobile censito al Catasto terreni del Comune di Adrano identificato al foglio 72 particella 39 è pari a **€ 1.102.000,00**.
2. **Il valore di stima del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1** vantato da [REDACTED] – Catania, sugli immobili siti in Adrano, Contrada Contrasto, censiti al NCEU del Comune di Adrano al foglio 72 particelle 39 subalterni 5, 7, 11, 12 e 13 è pari a **€ 114.085,00**.
3. **Il valore di stima del diritto di superficie per la quota di 1/1** vantato da [REDACTED] immobili siti in **Adrano**, Contrada Contrasto, censiti al NCEU del Comune di Adrano al foglio 72 particella 39 subalterni 5, 7, 11, 12 e 13 è pari a **€ 46.915,00**.

Nella consapevolezza di aver espletato completamente la richiesta integrazione, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

L'Esperto

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

Catania, 24 ottobre 2023

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: Richiesta di integrazione della relazione di stima.

pagina n° 4

