



Firmato digitalmente da:
GUGLIELMINO GIUSEPPE
Firmato il 27/09/2023 10:37
Seriale Certificato: 2679691
Valido dal 11/08/2023 al 11/08/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



CONSULENZA TECNICA

1) Premessa:

A seguito dell'incarico di esperto (vedi allegato n° 1) conferito dall'Avv. Venera Fazio, Giudice dell'esecuzione della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania nel **procedimento n° 488/2020 R. G. Es. Imm.**, con Decreto di nomina del 6 aprile 2023, comunicata tramite pec del 7 aprile 2023, 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 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

pagina n° 1



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

pagina n° 2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





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. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n° 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. Verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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.

l. In caso di immobili abusivi, 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;

m. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati **da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. Accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di





manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di **eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**



q. 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'ATTI-VITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

r. 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;

s. Determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. 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;

u. 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;

v. 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;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

w. 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

x. 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'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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pagina n° 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it





dal creditore procedente.

Il Giudice dell'esecuzione, nel decreto di nomina, ha invitato l'esperto a comparire senza ritardo (e comunque entro cinque giorni dalla ricezione dell'avviso) in cancelleria, prestando il giuramento di rito.



Il Giudice dell'esecuzione ha fissato il termine di giorni 120 da giuramento per il deposito della relazione scritta ed 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, per determinare le modalità di vendita, l'udienza del **6 novembre 2023**.

Il 10 aprile 2023 l'esperto ha trasmesso telematicamente alla Cancelleria della VI Sezione Civile del Tribunale di Catania il verbale di giuramento (vedi allegato n° 2).

L'1 agosto 2023 (vedi allegato n° 3), considerate le difficoltà emerse nel corso delle operazioni peritali, l'esperto ha presentato una istanza di proroga al 20 settembre 2023 per il deposito della relazione scritta.



2) Svolgimento delle operazioni peritali:

A seguito dell'acquisizione del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso, il 4 maggio 2023 si è provveduto a inviare alle parti (vedi allegato n° 4) la convocazione per le operazioni di primo accesso, fissate il successivo 11 maggio 2023 alle ore 09.30 presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Adrano (CT), contrada Contrasto, Zona Industriale, S.S. 121, Km 39.

A seguito della richiesta del curatore di una delle due società esegutate (vedi allegato n° 5), il 10 luglio 2023 si è provveduto a inviare alle parti (vedi



pagina n° 8



allegato n° 6) una nuova convocazione per il giorno 19 luglio 2023 alle ore 09.30 per l'inizio delle operazioni di primo accesso.

Alla data fissata le operazioni peritali si sono svolte regolarmente (vedi allegato n° 7) e sono proseguite il 25 luglio 2023 (vedi allegato n° 7).

3) Risposta ai quesiti del Sig. Giudice:

• **Identificazione del bene pignorato**

Dalla Certificazione notarile ex art. 567, Il comma c.p.c. rilasciata dal Notaio Elio Bergamo il 2 novembre 2020 (vedi allegato n° 8) si evince che i beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- A. **Diritto di proprietà per la quota di 1/1** vantato da [REDACTED] per gli immobili censiti al NCEU del Comune di **Adrano** al **foglio 72 particella 39 subalterni 3, 8, 9, e 10** e su immobile censito al Catasto terreni del Comune di Adrano consistente in un'area urbana dell'estensione complessiva di mq 50.697 identificata al **foglio 72 particella 39**.
- B. **Diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1** vantato da [REDACTED] su 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**.
- C. **Diritto di superficie per la quota di 1/1** vantato da [REDACTED] su 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**.

I sopralluoghi effettuati dallo scrivente esperto (vedi allegato n° 7) hanno permesso di appurare che lo stato attuale dei luoghi (opificio industriale,





fabbricati di servizio ed aree circostanti) è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale (vedi allegato n° 9) e nell'elaborato planimetrico (vedi allegato n° 10).

- **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° 11) e nella relativa nota di trascrizione (vedi allegato n° 12).

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

Gli immobili di cui ai punti " A " , " B " e " C " dell'elenco dei beni pignorati, alla data del 23 settembre 2020, risultano essere di proprietà di:

1. **Immobili descritti al punto "A"**: Diritto di proprietà per la quota 1/1 vantato da [REDACTED]
2. **Immobili descritti al punto "B"**: Diritto di nuda proprietà vantato da [REDACTED]
3. **Immobili descritti al punto "C"**: Diritto di superficie per la quota di 1/1 vantato da [REDACTED]

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

Gli immobili così come descritti e catastati, al punto "A" sono così pervenuti:

- alla società [REDACTED] per atto di conferimento del 26 gennaio 2010 a rogito del Dott. Pittella Arturo, Notaio in Catania, repertorio n° 82008/6489, trascritto il 17 febbraio 2010 ai n° 9416/5217 da potere di:



pagina n° 10





Gli immobili così come descritti e catastati, ai punti "B" e "C" sono così pervenuti:

- Alla società [REDACTED] il pieno diritto di superficie proviene:
 - per atto di fusione di Società per incorporazione del 15 gennaio 2015 a rogito del Dott. Balestrazzi Giuseppe, Notaio in Belpasso, repertorio n° 6165/4062, trascritto il 28 gennaio 2015 ai n° 3382/2568 in parte
 - da potere di: [REDACTED];
 - e in parte da potere di: [REDACTED], partita iva: [REDACTED].
- Alla Società [REDACTED] per atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito del Dott. Pittella Arturo, Notaio in Catania, repertorio n° 82600/6783, trascritto il 21 luglio 2010 ai n° 41964/25445 da potere di:
 - [REDACTED]
- Alla società [REDACTED] - Catania proviene per atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 20 luglio 2010 a rogito del Dott. Pittella Arturo, Notaio in Catania repertorio n° 82633/6802, trascritto il 2 agosto 2010 ai n° 43854/26693 da potere di:
 - [REDACTED]
- Alla Società [REDACTED] proviene per atto di conferimento del 26 gennaio 2010 a rogito del Dott. Pittella Arturo,



Notaio in Catania, repertorio n° 82008/6489, trascritto il 17 febbraio 2010 ai n° 9416/5217 da potere di:

- [REDACTED].

Note: Il conferimento è annotato dalla seguente formalità: n° 03650/35979 del 28 settembre 2017: Sentenza di inefficacia atto nei confronti di [REDACTED].

- Con verbale del 18 settembre 1996, Voltura in atti dal 17 settembre 1998 repertorio n° 68859 a rogito del Dott. Barbaro Las Casas, Notaio in Catania, registrato a Catania al n° 6428 del 4 ottobre 1996, la ditta ha modificato la denominazione sociale da: [REDACTED]

[REDACTED]; la formalità non risulta trascritta.

- alla società [REDACTED] il terreno ove insistono gli immobili sopra descritti proviene per atto di costituzione di società e conferimento di beni del 28 ottobre 1978 a rogito del Dott. Antonio Las Casas, Notaio in Catania, repertorio n° 315750, trascritto il 10 aprile 1981 ai n° 13726/11123; nonché atto di rettifica del 27 aprile 1988 a rogito del Dott. Nicolò La Rosa, Notaio in Adrano, trascritto il 13 maggio 1988 ai n° 19024/14134 per migliore individuazione catastale, da potere di:

- [REDACTED]

Note: Con Verbale di Assemblea Straordinaria rogato dal Dott. Barbaro Las Casas, Notaio in Catania, repertorio n° 25860, trascritto il 16 dicembre 1988 ai n° 47243/35960 è stato deliberato di trasformare la Società da Società per Azioni



in Società a Responsabilità Limitata con la denominazione "██████████"
██████████, nonché di trasferire la sede in Adrano, contrada Contrasto.

- **Formalità gravanti sui beni**

Esistono nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento appresso citato le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni per tutti gli immobili in oggetto o non rinnovate nei termini di legge:

- **Ipoteca volontaria iscritta il 29/03/2001 al n° 11450/1387** a garanzia di finanziamento del 27 marzo 2001 a rogito del Dott. Las Casas Barbaro, Notaio in Catania, rep. n° 75607, per la complessiva somma di Lire 7.745.080,000 di cui Lire 3.872.540.000 capitale da restituire in 10 anni, a favore di ██████████ Milano partita iva: 00776620155 (domicilio non eletto) contro ██████████ ██████████. Grava su parte degli immobili come descritti ai punti "A", "B" e "C" della presente relazione e precisamente su foglio72 particella 39 subalterno 2 graffata alle particelle 326 subalterno 2, 327 subalterno 2, 328 subalterno 2, (soppressa, oggi subalterni 3 e 4; soppressa, oggi subalterni 8, 9 e 10), 5 e 6 (soppressa oggi subalterni 11 - 12 e 13) nonché terreno al foglio72 particella 39/A e 39/C.
- **Domanda giudiziale trascritta il 29/01/2013 ai n° 5458/4619** Atto del 12 gennaio 2013 del Tribunale di Catania, rep. n° 43812: dichiarazione di inefficacia atto di conferimento in Società del 26 gennaio 2010 a rogito del Dott. Arturo Pittella, rep. n° 82008/6489, trascritto il 17 febbraio 2010 ai n° 9416/5717 a favore ██████████ ██████████, partita iva ██████████ (domicilio non eletto) contro ██████████ ██████████



████████████████████. Grava su immobili come descritti ai punti "A", "B" e "C" della presente relazione e precisamente su foglio72 particella 39 subalterni 3, 4, 5, 11, 12, 7 e terreno al foglio72 particelle 638 di Are 44.14 e 639 di Are 00.30, per la piena proprietà.

- **Pignoramento immobili trascritto il 23/09/2020 ai n° 36646/23483**, notificato il 10 agosto 2020 dall'Ufficiale Giudiziario Catania, rep. n° 4370 a favore BANCA IFIS S.p.A. – Venezia partita iva 02505630109 (domicilio non eletto) contro ██████████ in Liquidazione – Catania P ██████████

████████████████████. Grava su immobili come descritti al punto "A" per la piena proprietà della Società ██████████; al punto "B" per l'intera nuda proprietà della Società ██████████ e al punto "C" per l'intero diritto di superficie della ██████████

- **Identificazioni catastale degli immobili**

Gli immobili elencati al punto "A" dell'elenco dei beni pignorati sono così censiti:

1. **Il primo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT) (vedi allegato n° 13) al foglio 72, particella 39, subalterno 3, categoria D/1, Contrada Contrasto n° SN piano T-1; rendita catastale € 41.102,00; intestata la proprietà:
 - ██████████ in Adrano (CT) Proprietà 1/1
2. **Il secondo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT) (vedi allegato n° 14) al foglio 72, particella 39, subalterno 8, Unità afferenti su ex bene comune non censibile; Contrada Contrasto.
3. **Il terzo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di





Adrano (CT) (vedi allegato n° 15) al foglio 72, particella 39, subalterno
9, Categoria F/1, consistenza 26 m²; Contrada Contrasto n° SN piano T;
intestata la proprietà:

- [REDACTED], sede in Adrano (CT) Proprietà 1/1.



4. **Il quarto immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di
Adrano (CT) (vedi allegato n° 16) al foglio 72, particella 39, subalterno
10, Categoria F/1, consistenza 11 m²; Contrada Contrasto n° SN piano
T; intestata la proprietà:

- [REDACTED] sede in Adrano (CT) Proprietà 1/1.

5. **Il terreno** comprendente gli immobili oggetto di pignoramento è censito
nel Catasto terreni del Comune di Adrano (CT) (vedi allegato n° 17)
al foglio 72, particella 39, Ente Urbano, Superficie ha 5 are 09 ca 67;;
intestata la proprietà:

- [REDACTED] sede in Adrano (CT) Proprietà 1/1.

Gli immobili elencati ai punti "B" e "C" dell'elenco dei beni pignorati sono così
censiti:



1. **Il primo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di
Adrano (CT) (vedi allegato n° 18) al foglio 72, particella 39, subalterno
5, Categoria F/1, consistenza 6.335 m²; Contrada Contrasto piano T;
intestata la proprietà:

- [REDACTED] (CT) Superficie 1/1
- [REDACTED] (CT) Proprietà 1/1

2. **Il secondo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di
Adrano (CT) (vedi allegato n° 19) al foglio 72, particella 39, subalterno
7, Categoria F/5, consistenza 8.213 m²; Contrada Contrasto n° SN piano



1; intestata la proprietà:

- [REDACTED] Superficie 1/1
- [REDACTED] CT) Proprietà 1/1

3. **Il terzo immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT) (vedi allegato n° 20) al foglio 72, particella 39, subalterno 11, Categoria F/1, consistenza 11.202 m²; Contrada Contrasto n° SNC piano T; intestata la proprietà:

- [REDACTED] in Catania (CT) Superficie 1/1
- [REDACTED] in Adrano (CT) Proprietà 1/1

4. **Il quarto immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT) (vedi allegato n° 21) al foglio 72, particella 39, subalterno 12, Categoria F/1, consistenza 14 m²; Contrada Contrasto n° SNC piano T; intestata la proprietà:

- [REDACTED] Superficie 1/1
- [REDACTED] Proprietà 1/1

5. **Il quinto immobile** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT) (vedi allegato n° 22) al foglio 72, particella 39, subalterno 13, Categoria F/1, consistenza 26 m²; Contrada Contrasto n° SNC piano T; intestata la proprietà:

- [REDACTED] Superficie 1/1
- [REDACTED] Proprietà 1/1

L'estratto di mappa degli immobili in oggetto è riportato nell'allegato n° 23.

- **Destinazione urbanistica degli immobili**

Il terreno comprendente gli immobili oggetto di pignoramento, censito al catasto terreni del Comune di Adrano (CT) al **foglio 72 particella 39** ricade



all'interno della zona "D" – "Impianti Produttivi" – e in zona "Centrale elettrica" ai sensi del P.R.G. approvato con D.A. 828/88 del 13/06/1988, mentre ai sensi del nuovo P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con delibera n. 1 del 04 febbraio 2011 la particella ricade in parte nella zona "D – "Area per insediamenti Produttivi" e in parte come "Attrezzature d'interesse comune".

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

Il primo nucleo dell'attuale complesso industriale fu realizzato in conformità al **progetto n° 278 approvato il 21.04.1970** ed era costituito da un fabbricato industriale di circa 2.500 mq destinato alla produzione di laterizi (vedi figure n° 1, 2 3 e 4 dell'allegato n° 24), e da tre fabbricati destinati rispettivamente a sala operai (vedi figure n° 5 e 6), uffici (vedi figure n° 7 e 8) e cabina elettrica.

L'accesso al complesso industriale era ubicato al km 33 della strada statale 121 (ex S.S. 575 – Troina-Paternò).

Il capannone era ubicato a sud dell'attuale area industriale ed aveva una superficie minore dell'attuale capannone.

I due fabbricati destinati a sala operai ed uffici avevano pianta rettangolare, una superficie complessiva di 60 mq su un unico livello e le coperture costituite da un tetto a falde inclinate.

La struttura portante dei due fabbricati era costituita da calcestruzzo di cemento armato.

Nel 1974 veniva presentato e approvato con la **Licenza Edilizia n° 298 del 17 gennaio 1975** un progetto di ampliamento dell'originario nucleo industriale, consistente nell'ampliamento del capannone principale (vedi figure





n° 9), la costruzione di nuovi fabbricati destinati ad accettazione e vendita (vedi figure n° 10, 11 e 12) e servizi degli operai (vedi figure n° 13 e 14).

Con il provvedimento n° 9 del 13/02/1988 veniva rilasciata l'autorizzazione per la costruzione di due fabbricati tecnologici, una cabina di decompressione gas metano e un locale per i gruppi elettrogeni.

La cabina di decompressione (vedi figure n° 15 e 16) è ubicata a nord-est del capannone principale in prossimità del punto di consegna della [REDACTED] locale per i gruppi elettrogeni (vedi figure n° 17,18 e 19) è invece posizionato sulla parete est del capannone.

In data 20 luglio 1993 veniva rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 53/93** per gli abusi edilizi realizzati in difformità ai lavori di ampliamento precedentemente autorizzati (Licenza Edilizia n° 298 del 17 Gennaio 1975).

Gli abusi oggetto di sanatoria consistevano in:

- Ampliamento del capannone di produzione 1 (vedi figure n° 20 e 21)
- Costruzione capannone officina elettromeccanica
- Costruzione uffici amministrazione e alloggio custode e tecnici (vedi figure n° 24, 25 e 26)
- Deposito olio UTIF e magazzino
- Ampliamento capannone di produzione 2

In data 8 ottobre 2005 veniva rilasciata la **concessione edilizia n.85/2005 (pratica 12/05)** per i seguenti interventi:

- Demolizione di due corpi di fabbrica destinati rispettivamente a riserva idrica e cabina metano;
- realizzazione di un corpo di fabbrica, unito all'impianto centrale, da destinare ad uffici e servizi;

pagina n° 20



- demolizione del deposito olii e del magazzino per la realizzazione del deposito materiale ed attrezzature;
- opere interne per la razionalizzazione dei corpi preesistenti e rispettive modifiche interne e dei relativi prospetti;
- manutenzione ordinaria e straordinaria per la realizzazione degli impianti tecnologici;
- realizzazione di una struttura leggera e dei relativi prospetti.

I lavori sopra elencati, sono stati eseguiti solo in parte; in particolare il corpo di fabbrica da destinare ad uffici e servizi, le opere murarie di ripartizione interne allo stabilimento di produzione ed il nuovo deposito materiali ed attrezzature non saranno realizzati, mentre il deposito olii ed il magazzino non saranno demoliti.

Sono state inoltre rilasciate le autorizzazioni edilizie n° 30 del 21 luglio 1988, n° 18 del 9 maggio 1989, n° 40 del 27 ottobre 1989, n° 46 del 14 novembre 1990 e n° 49 del 4 dicembre 1990 relative alla realizzazione di impianti e locali tecnologici.

Lo stato attuale dei luoghi differisce da quanto rappresentato nei progetti approvati e nella planimetria catastale per alcune lievi difformità dei due fabbricati rispettivamente destinati alla esposizione-vendita ed ai servizi sociali.

In particolare nel primo fabbricato si nota una differente distribuzione delle aperture sui prospetti, una differente divisione degli spazi interni ed un aumento della superficie utile dovuta alla chiusura di parte di una veranda, mentre nel secondo fabbricato sono stati riscontrati delle differenze nel disegno dei prospetti e nella divisione degli spazi interni.

E' stata inoltre rilevata la presenza di una tettoia in acciaio (vedi figure n°





27, 28 e 29), realizzata in aderenza al prospetto nord del capannone di omogeneizzazione, autorizzata con la concessione edilizia n° 85/2005 ma ad oggi non catastata.

La tettoia ha la funzione di proteggere il materiale argilloso dalle intemperie e di contenere l'emissione delle polveri durante le lavorazioni di premiscelazione.



Le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate vengono quantificate pari a € 15.000,00.

- **Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene**

Sul bene in oggetto non gravano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

- **Verifica di gravami da censo, livello o uso civico**

Sul bene in oggetto non gravano pesi da censo, livello o uso civico.

- **Stato dei rapporti con il condominio di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte**



Non risulta che sia stato costituito condominio.

- **Stato dei beni pignorati**

I beni pignorati sono nella disponibilità dell'Avv. Marianna Bennati, Curatore del [REDACTED]

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

L'immobile oggetto di stima è costituito **dall'intera proprietà di un complesso industriale** ricadente nel territorio del Comune di Adrano, contrada Contrasto, Zona Industriale S.S. 121 Km 39 (vedi foto n° 1).

Fanno parte del complesso industriale (vedi foto n° 2):





- Un capannone a pianta rettangolare ampio 6.950,00 mq ed il soprastante lastrico solare di copertura;
- Un adiacente secondo capannone a pianta rettangolare ampio 600,00 mq;
- Una tettoia in acciaio ampia 1.200,00 mq;
- Un ulteriore fabbricato ampio 225,00 mq confinante con il secondo capannone;
- Tre distinti fabbricati ubicati ad ovest del capannone di maggiore dimensione:
 - Il primo si sviluppa su un unico piano dalla pianta irregolare ampio circa 80,00 mq ed è adibito ad accettazione e vendita;
 - Il secondo si sviluppa su due piani a pianta rettangolare, ciascuno ampio circa 200,00 mq ed è adibito ad uffici;
 - Il terzo si sviluppa su un unico piano a pianta rettangolare ampio circa 100,00 mq ed è adibito a locale servizi per gli operai;
- Due fabbricati destinati ad impianti tecnologici (cabina di decompressione e locale per i gruppi elettrogeni);
- Le circostanti aree pertinenziali a cielo aperto.

Si evidenzia che verrà effettuata la stima dell'intera proprietà di tutte le particelle componenti il compendio immobiliare, essendo stati pignorati sia i diritti di proprietà, sia i diritti di superficie.

Si precisa inoltre che i macchinari e le attrezzature presenti all'interno del complesso produttivo non sono inclusi fra i beni pignorati e quindi non saranno trattati nella presente relazione.

Dal cancello di ingresso dalla Strada Statale 121 (vedi foto n° 3) si accede





alla corsia carrabile che si diparte dall'ingresso (vedi foto n° 4) e permette il movimento dei mezzi pesanti all'interno delle aree a cielo aperto asfaltate di pertinenza dello stabilimento.

Proseguendo sulla corsia carrabile che si diparte dall'ingresso in direzione perpendicolare alla S.S. 121 sulla destra (vedi foto n° 5) è presente il capannone di maggiore dimensione e sulla sinistra il fabbricato adibito a vendita ed esposizione.

Fabbricato adibito a vendita ed esposizione

Sulla sinistra della corsia carrabile si affaccia il prospetto sud-ovest del fabbricato su cui insiste: in parte un lato del portico (vedi foto n° 6), utilizzato per esposizione di materiali; in parte una parete comprendente la porta di ingresso principale del fabbricato (vedi foto n° 7).

Il lato sud-est della veranda coperta dal portico è stata utilizzata per ingrandire il preesistente piccolo vano e realizzare un secondo ufficio.

Le foto n° 8 e 9 mostrano rispettivamente i prospetti nord-ovest e sud-est dell'edificio; la figura n° 33 mostra invece la planimetria catastale dell'immobile con la indicazione delle modifiche apportate e non regolarizzate.

Dalla porta mostrata nella foto n° 7 si accede al vano di ingresso (vedi foto n° 10), comunicante con la zona di esposizione e vendita (vedi foto n° 12), collegata da una rampa di pochi gradini (vedi foto n° 13) ad un livello più alto comprendente un bagno (vedi foto n° 14) e due uffici (vedi foto n° 15 e 16).

Gli ambienti interni del fabbricato si presentano in sufficienti condizioni; le pareti sono tinteggiate di bianco ed i pavimenti sono rivestiti da mattonelle di ceramica; il bagno è piastrellato è dotato dei principali sanitari.





Gli impianti idrico ed elettrico sembrano essere funzionanti ma non risultano essere conformi alle norme sugli impianti.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore rosso, vetri monocamera e persiane in pvc.



Sono state riscontrate tracce di umidità da risalita su alcune pareti e qualche fessurazione verticale in prossimità di alcune pareti esterne e su alcuni tramezzi interni.

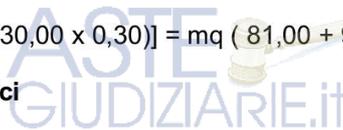
La copertura dell'edificio è stata realizzata in parte con un tetto a tre falde e in parte con un tetto a singola falda inclinata verso sud.

La superficie coperta dell'immobile è pari a 81,00 mq; la superficie del portico è invece pari a mq 30,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie dell'immobile e un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie del portico si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(81,00 \times 1) + (30,00 \times 0,30)] = \text{mq} (81,00 + 9,00) = \text{mq } 90,00$$

Fabbricato adibito ad uffici



Proseguendo sulla corsia che si diparte dall'ingresso dello stabilimento industriale, sulla sinistra è ubicato un secondo fabbricato a due piani (vedi foto n° 17), adibito ad uffici.

Il fabbricato, realizzato tra gli anni '80 e gli anni '90, ha struttura portante in cemento armato, pareti esterne e tramezzature interne in mattoni intonacati e tetto a falde inclinate.

I prospetti sud ed est del fabbricato sono mostrati nella foto n° 18; i prospetti est e nord nella foto n° 19.

I prospetti nord e ovest sono invece mostrati nelle foto n° 20 e 21.





I due piani del fabbricato hanno una pianta rettangolare; il primo piano è collegato al piano terra da una scala interna ed è dotato di due terrazzi sul prospetto sud.

Sul pianerottolo della scala interna è stato realizzato un secondo ingresso, collegato ad un balcone sopraelevato di circa due metri dalla quota stradale posto sul prospetto ovest del fabbricato (vedi foto n° 21).

La figura n° 34 mostra la planimetria catastale del piano terra dell'immobile.

Dalla porta di ingresso sul prospetto nord si accede ad un corridoio centrale; la prima apertura a destra sul corridoio immette in un vano destinato alla ricezione dei clienti (vedi foto n° 24), comunicante con un locale già adibito a sala di attesa (vedi foto n° 25); la seconda e la terza porta immettono rispettivamente nel vano della scala interna(vedi foto n° 26) e nel bagno (vedi foto n° 27).

Sul lato sinistro del corridoio insistono i tre uffici rappresentati nelle foto n° 28, 29 e 30; un ampio ufficio, identificato con il numero 4 nella planimetria, è invece ubicato in fondo al corridoio (vedi foto n° 31 e 32).

Da due ingressi sul prospetto ovest, uno dei quali rappresentato nella foto n° 33, si accede ad un locale ex alloggi tecnici (vedi foto n° 34) ed all'attiguo piccolo bagno (vedi foto n° 35).

Dalla scala interna (vedi foto n° 36) che collega i due piani dell'immobile si accede al secondo piano, la cui planimetria è mostrata nella figura n° 35.

In adiacenza al prospetto nord dell'edificio sono ubicati un vano adibito ad alloggio (vedi foto n° 37), un bagno (vedi foto n° 38) e un locale adibito a sala ristoro per gli operai (vedi foto n° 39).

Dal punto di arrivo della scala interna si diparte un corridoio (vedi foto n° 40)





perpendicolare ai tre vani prima descritti; sul lato sinistro del corridoio sono ubicati due vani (vedi foto n° 41 e 42), ognuno dotato di finestra sul prospetto est.

Sul lato destro del corridoio è invece ubicato un vano (vedi foto n° 43), con un balcone comunicante con il terrazzo ad angolo fra i lati sud e ovest del fabbricato (vedi foto n° 44).

In fondo al corridoio è infine ubicato un vano (vedi foto n° 45), con una finestra e un balcone comunicante con il terrazzo ad angolo fra i lati sud ed est del fabbricato (vedi foto n° 46).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura al ducotone, mentre i soffitti sono tinteggiati con pittura a tempera; i pavimenti sono costituiti da mattonelle di ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetri monocamera e sono dotati di tapparelle esterne in pvc; le porte sono in legno tamburato.

Il bagno è piastrellato e comprende una vasca da bagno con box-doccia e gli usuali apparecchi igienico-sanitari.

Da un esame a vista dli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento appaiono funzionanti ma non risultano essere conformi alla normativa vigente.

Lo stato di conservazione degli interni è in generale mediocre a differenza dei locali adibiti a laboratori, ubicati al piano terra prospicienti a ovest le cui condizioni sono appena sufficienti.

I prospetti esterni mostrano fenomeni di forte degrado dovuti a una mancata manutenzione.

La superficie coperta del piano terra dell'immobile è pari a 215,00 mq; quella del primo piano è pari a 185,00 mq; la superficie dei due terrazzi al primo



piano è invece pari a mq 30,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alle superfici coperte dei piani terra e primo e un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie dei due terrazzi al primo piano si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(215,00 \times 1) + (185,00 \times 1) + (30,00 \times 0,30)] =$$

$$= \text{mq} (215,00 + 185,00 + 9,00) = \text{mq } 409,00$$

Fabbricato adibito a servizi per gli operai

Continuando a proseguire sulla corsia che si diparte dall'ingresso dello stabilimento industriale, sulla sinistra è ubicato un terzo fabbricato di un piano (vedi foto n° 47), adibito a servizi per gli operai.

Lo stato attuale differisce dalla rappresentazione della planimetria catastale per una diversa distribuzione interna consistente nella inversione del locale docce con i bagni e nella modifica del corridoio (vedi figura n° 36).

Il fabbricato ha sul prospetto est prospiciente la corsia prima citata due ingressi, il primo dei quali (vedi foto n° 48) immette in un locale oggi sgombro (vedi foto n° 49).

Dal secondo ingresso si accede ad un corridoio (vedi foto n° 50) dal quale sul lato destro si accede a tre bagni, uno dei quali è visibile nella foto n° 51 e dall'unica porta sul lato sinistro si accede al locale spogliatoio (vedi foto n° 52), a sua volta comunicante con il locale docce (vedi foto n° 53).

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, un unico piano, tamponature esterne e tramezzature interne in blocchi di laterizi di differente spessore intonacati; la copertura è stata realizzata con una falda in materiale latero cementizio coperto da tegole.

Sul prospetto antistante la corsia di manovra è presente un portico lungo





undici metri e largo circa due metri sorretto da una struttura metallica.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è mediocre.

La superficie coperta del fabbricato è pari a 90,00 mq; la superficie del portico è invece pari a mq 22,00.



Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie coperta un coefficiente di riduzione pari a 0,30 alla superficie del portico si ha:

$$S_{comm} = mq [(90,00 \times 1) + (22,00 \times 0,30)] = mq (90,00 + 6,60) = \mathbf{mq 96,60.}$$

Capannone principale

In posizione centrale del fondo censito alla particella 39 è ubicato il capannone principale (vedi foto 54), dalla pianta sostanzialmente rettangolare di m 113,00 per m 60,40.

Il capannone, evidenziato in giallo nella figura n° 37, confina a nord con due fabbricati, rispettivamente evidenziati in blu e verde nella stessa figura e con l'area a cielo aperto della zona nord del fondo; ad ovest con la corsia carrabile precedentemente descritta; a sud con il piazzale sulla zona sud del fondo ed a est con un altro piazzale e con due fabbricati adibiti ad impianti tecnologici. Il prospetto ovest è rappresentato nella foto n° 55; l'angolo fra i prospetti ovest e sud è invece rappresentato nella foto n° 56.

Il prospetto sud è rappresentato nelle foto n° 57 e 58; la zona di carico/scarico insistente nella parte centrale di questo prospetto è invece rappresentata nella foto n° 59; il prospetto est è rappresentato nelle foto n° 60, 61 e 62.

L'angolo fra i lati est e nord del capannone è rappresentato nelle foto n° 63, il prospetto nord nella foto n° 64.

Da un ingresso pedonale sul prospetto ovest (vedi foto n° 65) si accede ad un corridoio comunicante con un deposito (vedi foto n° 66), un vano





occupato da quadri e apparecchiature elettriche di controllo (vedi foto n° 67), la sala controllo (vedi foto n° 68) ed una scala interna di accesso alla zona nord-ovest del capannone (vedi foto n° 69), visto da sud (vedi foto n° 70) e da ovest (vedi foto n° 71).



Nella zona ovest, di fronte al lato ovest del capannone (vedi foto n° 72), su una superficie di circa 1.600 mq è posizionato il locale essiccatoio, diviso trasversalmente in più vani rettangolari (vedi foto n° 73).

Le pareti est ed ovest dell'essiccatoio sono rispettivamente mostrati nelle foto n° 74 e 75, la copertura nella foto n° 76.

In prossimità della parete est del capannone è ubicato il forno lungo circa 88 metri, largo circa 5 metri ed alto circa 4 metri (vedi foto n° 77 e 78); le foto n° 79 e 80 mostrano la parete ovest e la copertura superiore del forno.

La zona del capannone fra il forno e l'essiccatoio è mostrata nelle foto n° 81 e 82.

Le pareti perimetrali sono costituite da blocchi di laterizio intonacato sormontati in parte sormontati da una fascia di lastre grecate in fibrocemento.



Lo stato di conservazione del fabbricato è sufficiente nonostante siano stati compiuti dei furti di componenti dell'impianto elettrico; indipendentemente dai danneggiamenti subiti gli impianti, ormai obsoleti, dovranno essere revisionati ed adeguati alle vigenti norme di sicurezza dei luoghi di lavoro.

La superficie del capannone è pari a mq 6.825,20.

Capannone per la miscelazione del materiale

A confine con una parte del lato nord del capannone principale, è ubicato un secondo capannone di m 20,00 x 30,00 (delimitato con il colore blu nella foto n° 83) utilizzato per le fasi iniziali del ciclo produttivo (vedi foto n° 84 e 85).

La struttura portante è costituita da un telaio di travi e pilastri in calcestruzzo





di cemento armato distribuito lungo i muri perimetrali edificati con blocchi in laterizio parzialmente intonacati.

La copertura è stata realizzata con pannelli opachi in cemento fibro-rafforzato sostenuti da capriate reticolari in acciaio.

La superficie del capannone è pari a mq 600,00.

Tettoia posta a nord del capannone per la miscelazione del materiale

Nella foto n° 83 con il colore ocre è stata delimitata la sagoma di m 30,00 x 40,00 della tettoia con struttura portante in acciaio situata a nord del capannone prima descritto (vedi foto n° 86, 87 e 88).

Nelle figure n° 27, 28 e 29 sono riportati gli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo.

La superficie della tettoia è pari a mq 1.200,00.

Fabbricati tecnologici

Fanno parte del compendio pignorato due fabbricati tecnologici utilizzati come cabina di decompressione del gas metano (vedi foto n° 89) e centrale dei gruppi elettrogeni (vedi foto n° 90).

I due fabbricati, le cui sagome sono evidenziate con il colore rosso nella foto n° 22, sono rispettivamente ubicati nell'area a cielo libero a nord-est della tettoia ed a ridosso della parete est del capannone principale.

Il primo fabbricato (vedi figure n° 15 e 16), è stato costruito in cemento armato con pareti spesse 20 cm ed ha una pianta rettangolare di m 7,00 x m 5,50 e un'altezza variabile da m 3,70 a m 4,70.

La superficie del fabbricato è pari a mq 40,00.

Il secondo fabbricato (vedi figure n° 17, 18 e 19), è stato costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizi forati ed ha una



pianta rettangolare di m 15,00 x m 7,00.

La superficie del fabbricato è pari a mq 105,00.

Officina elettromeccanica

In fondo alla corsia che costeggia il lato ovest del capannone principale è ubicato un fabbricato attualmente adibito ad officina elettromeccanica e deposito (vedi foto n° 83 e figura n° 38).

Il fabbricato è costituito da tre vani fra di loro adiacenti; dal portone mostrato nelle foto n° 91 e 92 si accede alla prima officina (vedi foto n° 93), comunicante con un vano deposito e con la seconda officina (vedi foto n° 94 e 95).

La superficie del fabbricato è pari a mq 250,00.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

L'intero complesso produttivo, pur essendo composto da corpi di fabbrica distinti ma non utilizzabili singolarmente, deve essere venduto come bene unico.

Nella tabella seguente viene calcolata la superficie commerciale dell'intero immobile introducendo dei coefficienti riduttivi che tengono delle caratteristiche delle singole componenti dell'immobile.

Descrizione componente complesso edilizio	Superficie (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale (mq)
Capannone principale	6.825,20	1,000	6.825,20
Capannone omogeneizzazione	606,00	0,900	545,40
Lastrico solare	7.686,00	0,100	768,60
Officina elettromeccanica	250,00	1,000	250,00
Fabbricato esposizione e vendita	90,00	0,750	67,50
Fabbricato uffici	409,00	0,750	306,75
Fabbricato servizi operai	96,60	0,750	72,45
Cabina metano	40,00	0,500	20,00
Locale tecnico gruppi elettrogeni	105,00	0,500	52,50
Tettoia	1.200,00	0,100	120,00
Aree di pertinenza a cielo libero	39.940,20	0,025	998,51
Totale	57.248,00		10.026,91



- **Determinazione del valore dell'immobile**

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

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

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.

$R_{Vetustà\ e\ conservazione}$ è la riduzione che si applica per considerare la vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile, determinata nella misura del 25 % del valore di mercato.

$S_{Regolarizzazione\ urbanistica\ e\ catastale}$ Sono le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei fabbricati non conformi alle planimetrie catastali e di progetto.

Il calcolo del valore di mercato $V_{Mercato}$ dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e



quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

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

Per l'Osservatorio dei Valori Immobiliari i valori unitari lordi locazione dei magazzini ricadenti nella microzona 3 del Comune di Adrano variano da un minimo di 1,0 €/mq ad un massimo di 1,7 €/mq; considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, il valore unitario di locazione è stato fissato pari a 1,250 €/mq.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **10.021,51 mq** il valore della rata mensile di affitto (R_{ml}), è dato dalla formula:

$$R_{ml} = S_{comm} \times V_u = 10.021,51 \text{ mq} \times 1,250 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.526,89 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 12.500,00$$

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **6,00 %**.

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

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 12.500,00) - 45.000,00) : 0,06 = \text{€ } 1.750.000,00$$

Stima sintetica comparativa





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



Il valore massimo è risultato pari a 350,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 200,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'immobile relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Regolarità della costruzione.



Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **250,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **10.026,91 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 10.021,51 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{2.505.377,50}$$

Media dei valori

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



$$V_{\text{Mercato}} = (V_1 + V_2) : 2 = (1.750.000,00 + 2.505.377,50) : 2 = \mathbf{\text{€ } 2.127.688,70}$$

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 € 319.153,30.
- Riduzione per vetustà e conservazione (pari al 25 % del valore di mercato), quantificata pari ad € 531.922,15.
- Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei fabbricati non conformi alle planimetrie catastali e di progetto, quantificate pari a € 15.000,00.

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

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - R_{\text{Vetustà e conservazione}} -$$

$$- S_{\text{Regolarizzazione urbanistica e catastale}} = \text{€ } (2.127.688,70 - 319.153,30 - 531.922,15 - 15.000,00) = \text{€ } 1.261.613,30 \text{ in cifra tonda } \mathbf{\text{€ } 1.262.000,00 (\text{euro unmilione duecentosessantadue e centesimi zero })}.$$

- **Modalità di vendita**

La vendita in un unico lotto è la più opportuna in considerazione della tipologia dei beni considerati.

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

Gli allegati n° 24 e n° 9 contengono rispettivamente la documentazione fotografica e la planimetria catastale dell'immobile.

4) Conclusioni:

- Il bene oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà del **complesso produttivo sito nel Comune di Adrano, contrada Contrasto**, censito al catasto fabbricati al foglio 72 particella 39 subalterni 3, 5, 7, 8, 9, 10,



11, 12 e 13 ed al catasto terreni al foglio 72 particella 39.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) **è pari ad € 2.127.688,70.**
- **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 € 319.153,30.**
- **La riduzione per riduzione per vetustà e conservazione** ($R_{\text{Vetustà e conservazione}}$), quantificata pari al 20 % del valore di mercato della piena proprietà, **è pari a € 531.922,15.**
- Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale sono pari a € 15.000,00.

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

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - R_{\text{Vetustà e conservazione}} -$$

$$- S_{\text{Regolarizzazione urbanistica e catastale}} = € (2.127.688,70 - 319.153,30 - 531.922,15 - 15.000,00) = € 1.261.613,30 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 1.262.000,00} \text{ (euro unmilione duecentosessantadue e centesimi zero).}$$

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.

L'Esperto

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

Catania, 26 settembre 2023





ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Decreto di nomina dell'esperto;
- Allegato n° 2: Verbale di giuramento dell'esperto;
- Allegato n° 3: Richiesta di proroga;
- Allegato n° 4: Lettera di convocazione delle parti;
- Allegato n° 5: Richiesta del Curatore della società esecutata;
- Allegato n° 6: Seconda lettera di convocazione delle parti;
- Allegato n° 7: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 8: Certificazione notarile del 2 novembre 2020;
- Allegato n° 9: Planimetria catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 3 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 10: Elaborato planimetrico catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 11: Atto di pignoramento immobiliare;
- Allegato n° 12: Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
- Allegato n° 13: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 3 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 14: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 8 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 15: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 9 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 16: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 10 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 17: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 del Catasto terreni del Comune di Adrano;

pagina n° 38





- Allegato n° 18: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 5 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 19: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 7 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 20: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 11 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 21: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 12 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 22: Visura catastale dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 subalterno 13 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano;
- Allegato n° 23: Estratto di mappa dell'u.i. censita al foglio 72 particella 39 del Catasto terreni del Comune di Adrano;
- Allegato n° 24: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 25: Lettere di consegna della relazione alle parti.

