



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA - VI SEZIONE CIVILE -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA

DAL GIUDICE DOTT.ssa Maria Angela CHISARI NELLA PROCE-

DURA ESECUTIVA n. 691/2021 PROMOSSA DA B.N.L. CONTRO

[REDACTED]



** *** **

1. Premessa e avvio operazioni peritali



Con ordinanza del 4/7/2023, Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava il sottoscritto dott. ing. Michele Sanginisi, con studio professionale a Catania via Proserpina 8, C.T.U. nell'esecuzione in questione, con il mandato riportato nel decreto di nomina.



Per l'espletamento dal mandato veniva concesso un termine di giorni 90 dal giuramento, che veniva prestato per via telematica in data 17/07/2023: non potendo depositare la relazione nei termini, veniva richiesta motivata proroga dei termini di ulteriori giorni 90 che veniva regolarmente concessa.



Acquisiti gli atti di causa per via telematica ed esaminati i documenti, così come previsto dalle istruzioni, previo accordo con il custode giudiziario, invio ai legali delle parti costituite ed al custode, avviso mediante PEC del 6/9/23 e con Raccomandata A.R. all'esecutata non costituita, per l'inizio delle operazioni peritali in data 21/09/2023: al sopralluogo, alla presenza degli intervenuti (vedi verbale di sopralluogo), si procedeva ai necessari accertamenti dell'immobile in questione, effettuando rilievi grafici e fotografici: successivamente venivano effettuati i necessari riscontri presso l'ufficio tecnico del comune di Camporotondo Etneo, e presso ulteriori uffici per acquisire ulteriore documentazione, ed in particolare:



➤ Ufficio Provinciale del Territorio: è stata acquisita la planimetria catastali e la visu-





ra catastale storica;

- Ufficio del Registro: è stata acquisita l'ispezione ipotecaria;
- Comune di Camporotondo Etneo: è stata acquisita copia della pratica urbanistica e della relativa abitabilità originaria, della pratica relativa all'ampliamento, e della successiva pratica di sanatoria edilizia.



Sulla base della ulteriore documentazione acquisita, previo accordo con il custode, avv. Torrisi, è stato fissato un ulteriore accesso sui luoghi per il 7/12/2023 ore 10,00, avvisando le parti costituite con PEC del 24/11/23 e con Raccomandata AR del 24/11/23 la parte non costituita: a tale accesso si procedeva con ulteriori riscontri sia grafici che fotografici.



Infine, elaborati i dati raccolti, effettuate le necessarie planimetrie grafiche e riprodotto una congrua raccolta fotografica posso così riferire.



2. Risposte al mandato

Quesito a): beni pignorati ...

La costruzione in questione costituisce un capannone industriale che occupa quasi tutto il lotto di terreno di pertinenza, ed è ubicato nel Comune di Camporotondo Etneo (CT) in via Luigi Pirandello 24, zona periferica con destinazione industriale-artigianale a distanza di circa 4 chilometri dal centro urbano (Zona di Piano Tavola).

Il capannone, nello stato attuale insiste sul foglio catastale n. 7 ed occupa l'intera particella 524 avente superficie catastale di mq 1.587; dell'intera superficie circa 250 mq circa costituisce spazio esterno libero, mentre la restante superficie è interamente occupata dalla costruzione.



Il capannone si sviluppa interamente al piano terra e a seguito di interventi successivi, si compone delle seguenti parti:

1) Parte principale con limitata zona soppalcata per uffici accessibili dall'interno del



capannone che occupa in pianta una superficie di mq 710 circa, con soppalco di mq. 50 circa; presenta struttura in cemento armato, tamponature in blocchi intonacati e copertura con travi in cemento armato precompresso a "Y" con cupolini in termo-copertura con lucernai;

2) Parte in ampliamento, adiacente al corpo principale (parte lato sud) ed in comunicazione diretta, con superficie di mq 210 circa, destinata a spazi di lavorazione; presenta struttura con travi e pilastri in tubolari di acciaio, tamponature in parte in muratura di blocchi ed in parte con pannelli leggeri prefabbricati, copertura lievemente inclinata con pannelli termo-copertura con lucernai;

3) Parte in sanatoria, adiacente al corpo principale (parte lato sud e intero lato est) che comprende anche un soppalco sul lato est del corpo principale (strutture in tubolari di acciaio), ed un ulteriore soppalco interno al corpo principale destinato ad uffici, in prosecuzione di quello esistente, con struttura in profili portanti in acciaio: nella sanatoria è incluso il corpo scala ricavato nello spazio esterno in adiacenza al corpo principale per l'accesso anche dall'esterno, il predetto corpo scala presenta strutture in profili portanti di acciaio e chiusure con vetri di sicurezza ancorati alla struttura con telai in acciaio. Tale parte in sanatoria si estende in pianta per una superficie di mq 390 circa, le nuove parti soppalcate hanno superficie di mq 280 circa, il corpo scala ha una superficie di mq 18 circa.

La parte principale risulta edificata con C.E. 1 del 25/01/1980 (comprendente anche altri capannoni industriali) e successiva variante con C.E. n. 69 del 31/10/1980; la parte in ampliamento risulta assentita con C.E. n. 22/93 del 6/4/1994; per la parte in sanatoria risulta presentata istanza di condono ai sensi della legge 724/95 (pratica n. 39/95), attualmente in corso di definizione.

Confini: a nord con altro capannone (particella 814), a sud con altri capannoni (parti-



cella 516 e 515) ad est con strada (particella 512) ad ovest con particella 525.

Dati catastali: Comune di Camporotondo Etneo, Foglio 7 particella 524, categoria

D/7 (struttura per attività industriale), rendita € 9.606,10.

Dal sopralluogo è emerso che tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi non vi sono differenze da segnalare.

Quesito b): verifichi la correttezza dei dati ...

Il pignoramento ha colpito esclusivamente la quota intestata a " [REDACTED] " le titolari, tra loro cugine, risultano una sposata in regime di separazione ed una non sposata.

Il pignoramento riguarda quindi l'intera unità. Non si sono riscontrati divergenze tra i vari atti.

Quesito c): proprietà dei beni ...

Come detto, il bene oggetto di pignoramento appartiene interamente alla società " [REDACTED] " rappresentata dalle due esecutate, tra loro cugine, in virtù dell'atto di "Donazione di quote di S.N.C" del notaio Saporita Paolo del 10/05/2012, da parte dei rispettivi genitori. Le esecutate, in base a quanto riferitomi, risultano una sposata in regime di separazione e una non sposata.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore è stata verificata e la documentazione risulta allegata alla Consulenza. L'immobile risulta in proprietà per intero alla citata società rappresentata interamente dalle esecutate.

Quesito d): provenienza del bene ...

Sulla base della documentazione in atti, la provenienza dell'intero immobile a favore della società [REDACTED] (CF 02742900877) deriva per decreto di trasferimento del Tribunale di Catania del 26/7/1990 repertorio n. 4081,

registrato a Catania il 1/8/1990 al n. 8307.

Successivamente, con atto di *cessione di quote e mod. patti sociali*, notaio Di Giorgi

Paolo del 19/04/2007 rep. 35942, la regione sociale viene modificata in "

" e mantenuto il codice fiscale (CF 02742900877);

Infine, con ulteriore atto di "*Donazione di quote di S.N.C.*" stipulato da notaio Sapor-

ta Paolo in data 10/05/2012, repertorio n. 33236, e registrato il 18/05/2012 al n. 1682,

la regione sociale viene modificata in "

" e mantenuto lo stesso codice fiscale (CF 02742900877); le attuali esegutate signore

divengono unici soci della società ed amministrativi in via disgiunta.

Pertanto la medesima società subisce cambi di regione sociale mantenendo sempre

il medesimo codice fiscale. In allegato copia titolo di provenienza (decreto trasferimento del Tribunale di Catania).

Quesito e): segnali ... incompletezza della documentazione ...

La documentazione prodotta appare completa tanto da che è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato, anche se è stato necessario reperire ulteriori documenti in conseguenza allo specifico mandato.

Quesito f): iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ...

Sul bene oggetto del pignoramento, gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 22/04/1998 - Registro Particolare 1450 Registro Generale 11839; Pubblico ufficiale LOJACONO LUIGI Repertorio 39275 del 20/04/1998; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Cancellazione totale eseguita in data 11/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

2. ISCRIZIONE del 07/05/1998 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 13595;

Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio 39275 del 20/04/1998; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;

3. ISCRIZIONE del 22/11/2001 - Registro Particolare 5442 Registro Generale 42750;

Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 23216 del 19/11/2001; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

4. ISCRIZIONE del 10/12/2004 - Registro Particolare 19255 Registro Generale

67716; Pubblico ufficiale GERACI GIUSEPPA Repertorio 26644/9204 del 07/12/2004; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 22/12/2021 - Registro Particolare 43693 Registro Generale

57784; Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 7790 del 18/10/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Copia dell'ispezione ipotecaria è riportata tra gli allegati.

Quesito g): Identificazione catastale ...

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Camporotondo Etneo (CT), foglio n. 7, particella 524, con toponomastica via Luigi Pirandello n.

24 piano T-1, categoria D/7 (struttura per attività industriale), Rendita catastale € 9.606,10, come da visura catastale storica allegata.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che tra la planimetria catastale e la reale situazione degli spazi interni all'appartamento non vi sono differenze da segnalare.

Negli elaborati grafici è visibile sia la situazione reale che quella catastale.

Quesito h): certificato di destinazione urbanistica ...

Trattandosi di fabbricato urbano con destinazione industriale (capannone lavorazione metalli), non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica: il lotto allo stato attuale risulta edificato per circa l'85% della intera superficie, e non è possibile procedere con ulteriore edificazione in quanto l'area libera attuale costituisce zona di parcheggio e manovra. In ogni caso la zona di PRG è classificata "zona D1" definita come "zona industriale e artigianale" regolamentata dall'art. 23 delle norme tecniche di attuazione.

Quesito i): conformità in materia urbanistica ...

L'immobile in questione risulta edificato secondo tre distinte fasi costruttive, con inizio dell'edificazione intorno ai primi anni 80: la fase evolutiva è la seguente:

1) Parte principale con limitata zona soppalcata per uffici accessibili dall'interno del capannone che occupa in pianta una superficie di mq 710 circa, con soppalco di mq. 50 circa; l'edificazione è riconducibile alla Concessione Edilizia n. 1 del 25/01/1980 e successiva variante con Concessione edilizia n. 69 del 31/10/1980; tale parte è dotata di agibilità rilasciata da comune di Camporotondo in data 4/10/1985 comprendente entrambe le concessioni edilizie;

2) Parte in ampliamento, adiacente al corpo principale (parte lato sud) ed in comunicazione diretta, con superficie di mq 210 circa, destinata a spazi di lavorazione; tale parte in ampliamento risulta assentita con C.E. n. 22/93 del 6/4/1994, ed oltre all'ampliamento riguardava anche il cambio di destinazione d'uso, da "lavorazione agrumi" a "lavorazione di profilati in ferro ed alluminio anodizzato". Nello spazio esterno, antistante il citato ampliamento, è presente una pensilina realizzata con il prolungamento della copertura, avente superficie di circa 75 mq.

3) **Parte in sanatoria**, adiacente al corpo principale (parte lato sud e intero lato est)

che comprende anche un soppalco sul lato est del corpo principale, ed un ulteriore

soppalco interno al corpo principale destinato ad uffici, in prosecuzione di quello

esistente: nella sanatoria è incluso il corpo scala ricavato nello spazio esterno in

adiacenza al corpo principale per l'accesso anche dall'esterno. Tale parte si

estende in pianta per una superficie di mq 390 circa, le nuove parti soppalcate

hanno superficie complessiva di mq 280 circa, il corpo scala ha una superficie di

mq 18 circa: per la citata parte in sanatoria risulta presentata istanza di condono

ai sensi della legge 724/95 (pratica n. 39/95), attualmente in corso di definizione:

dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico, la sanatoria può trovare acco-

gliamento previa necessaria integrazione sia documentale che economica (obrazio-

ne, oneri concessori, spese tecniche ecc.)

Pertanto, la regolarità urbanistica, accertata per la parte principale e quella in am-

pliamento con cambio di destinazione d'uso, deve essere completata con la regola-

rizzazione della parte in sanatoria, procedura fattibile anche se onerosa.

Quesito j): in caso di immobili abusivi ...

Come detto in precedenza, l'unità in questione presenta una parte realizzata abusi-

vamente e priva di assenso preliminare che riguarda un ampliamento con occupazio-

ne di circa 390 mq in adiacenza al corpo principale, nonché due superfici soppalcate

estese complessivamente mq 280 circa.

Dagli accertamenti eseguiti per tale abuso risulta presentata istanza di condono ai

sensi della legge 724/94 a nome di [REDACTED] (padre di una delle esecuta-

te) in qualità di rappresentate legale della precedente società (pratica n. 39/95).

Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso l'ufficio tecnico del comune di

Camporotondo Etneo, la sanatoria in parola è in corso di definizione, e che nonostan-

te alcune integrazioni documentali, necessita di ulteriore integrazione tecnica ed economica (oblazione ad oggi versata pari ad € 7.072,75):

Quesito k): istanza di condono ...

Come riferito al punto precedente, per la parte realizzata abusivamente, risulta già presentata istanza di condono in sanatoria ai sensi della legge 724/94, e che la pratica in corso di definizioni, e l'eventuale aggiudicatario potrà procedere alla necessaria integrazioni, in quanto come riferitomi dall'ufficio tecnico, per la pratica è possibile ottenere la concessione in sanatoria. Le integrazioni documentali, ed i costi conseguenti necessarie sono:

Integrazione documentazione tecnica principale e compensi professionali:

- Certificato di idoneità statica sismica;
- Perizia giurata sullo stato e dimensioni dell'opera;
- Schema con calcolo superfici e volumi;
- Rilievo fotografico;
- Eventuale ulteriore documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per l'integrazione della citata documentazione, è necessario l'ausilio di un tecnico abilitato, il cui intervento comporterà un compenso di almeno € 15.000.

Stima Integrazione pagamenti: considerato che la superficie indicata nell'istanza e per la quale è stata pagata l'oblazione (€ 7.072,75) è inferiore a quella dichiarata, e che non risultano pagati gli oneri concessori, dalle informazioni fornitemi dall'ufficio tecnico, le integrazioni economiche, comprensive degli interessi legali sono le seguenti:

- Integrazione oblazione con sanzione ed interessi al 31/12/2023: € 14.000
- Pagamento oneri concessori con interessi al 31/12/2023: € 13.000

Le predette integrazioni tecniche ed economiche, costituiscono una valutazione suffi-

cientemente attendibile, ma comunque soggetta a valutazione dell'ufficio tecnico del comune di Camporotondo Etneo.

Quesito l): abusi non sanabili ...

Come già detto, per le opere abusive riscontrate risulta presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94, e che la pratica, con le dovute integrazioni tecniche ed economiche, è sanabile. Non risultano ordinanze di demolizione.

Quesito m): formalità vincoli e oneri ...

Per l'immobile oggetto dell'esecuzione (capannone industriale adibito a lavorazione di ferro e metalli) non risultano vincoli particolari degni di nota.

Quesito n): vincoli da censo livello ...

Per l'immobile oggetto dell'esecuzione (capannone industriale adibito a lavorazione di ferro e metalli) non risultano vincoli citati.

Quesito o): spese fisse o straordinarie ...

Il capannone oggetto dell'accertamento da circa dieci anni non è utilizzato, e oggi risulta in stato di abbandono; all'interno sono presenti attrezzature di varia natura tipiche delle officine che lavorano ferro ed alluminio, materiali accatastati e materiali minuti vari poste in scaffalature all'interno dei vani di deposito; nelle parti adibite ad uffici sono presenti arredamenti vari (tavoli, sedie scaffalature ecc.) nonché fascicoli incartamenti e documentazioni cartacee. Lo stato di abbandono è conseguenza dei fallimenti delle due società che conducevano l'unità, avvenuti in data antecedente all'attuale pignoramento.

Si precisa che le due società fallite che conducevano l'unità sono:

- Tu.Bi.Fer. Sicilia s.r.l. (fallimento n. 46/2018 Tribunale Catania);
- Fratelli [REDACTED] (fallimento n. 109/2014 Tribunale CT).

Da quanto è stato possibile accertare, non vi sono spese ordinarie e straordinarie da

segnalare; per la vendita dell'immobile è necessario sgomberare il capannone da attrezzature, mobili, scaffalature, fascicoli vari e quanto altro presente.

Quesito p): bene abitato dal debitore ...

L'immobile in questione è un capannone industriale con destinazione alla lavorazione del ferro e dei metalli, che da circa 10 anni non è utilizzato in conseguenza al fallimento delle due s.r.l. che lo utilizzavano conformemente alla reale destinazione d'uso.

Al punto precedente sono indicate le società in questione con gli estremi dei due fallimenti.

Quesito r): individui i beni evidenziando tutti gli elementi ...

Il bene pignorato è ubicato nella zona industriale del comune di Camporotondo Etneo (zona piano Tavola) e costituisce un capannone industriale con destinazione "lavorazione di profilati in ferro ed alluminio anodizzato" che si sviluppa principalmente al piano terra, che comprende anche zone soppalcate per uffici, la cui edificazione principale risale ai primi anni 80, con successivo ampliamento con cambio di destinazione d'uso risalente al 1994, ed ulteriore ampliamento abusivo ma con pratica di sanatoria ancora in corso. La superficie complessiva lorda costruita a piano terra è di mq 1.328 circa, quella lorda dei soppalchi di mq 330 circa. È presente anche un ampio spazio esterno di circa 250 mq adibito a posteggio e area di manovra, di pertinenza esclusiva del capannone, ma condiviso con gli spazi esterni di pertinenza degli altri capannoni.

Ubicazione: Camporotondo Etneo (CT), via Luigi Pirandello 24 (zona Piano Tavola), piano terra e primo (parti soppalcate); la zona di edificazione è specifica alla destinazione attuale in quanto ricade in zona di PRG definita "D1 - zona industriale e artigianale" in prossimità della zona Piano Tavola;



Confini: a nord con altro capannone (particella 814), a sud con altri capannoni (particella 516 e 515) ad est con strada (particella 512) ad ovest con particella 525.

Dati catastali: Comune di Camporotondo Etneo, Foglio 7 particella 524, categoria D/7 (struttura per attività industriale), rendita € 9.606,10.

Caratteristiche tecniche capannone:

Il **corpo principale** (dotato di concessione edilizia e agibilità) presenta strutture in cemento armato tamponature in muratura e copertura con travi a "Y" in cemento armato precompresso con cupolini in termo-copertura e lucernai; il capannone è provvisto di finestre a nastro sui prospetti est sud e ovest poste nella parte alta, realizzate con telai in ferro con vetri. I servizi ivi esistenti presentano rivestimenti in maiolica; la pavimentazione è in mattonelle di cemento 20*20; le parti interne relative a depositi e servizi sono realizzati con pareti in muratura e solai calpestabili; l'accesso principale avviene da una ampia porta scorrevole in ferro; è presente impianto idrico nei servizi, e impianto elettrico (da ristrutturare), ma allo stato non attivi. L'altezza interna del capannone è pari a m. 6,10 che nella zona del soppalco in ferro si riduce a m. 3,70, quella di deposito e servizi compresa tra m. 2,80 e m. 3,10, con superficie in pianta di mq 710. La superficie a piano terra è stata utilizzata come zona di lavorazione, quella sovrastante i servizi ad uffici (soppalco mq. 50), e sono accessibili dalla scala interna. Le condizioni generali di uso e manutenzione possono considerarsi mediocri: la struttura necessita di interventi di manutenzione stante anche il lungo periodo di non utilizzo.

Il **soppalco interno al corpo principale** (con sanatoria in corso di definizione), compresa la scala esterna, presenta strutture portanti in acciaio con profili di varie sezioni e geometrie, solaio con lamierino e massetto di calcestruzzo; tamponatura verso il capannone con termo-copertura; internamente presenta pavimentazione in li-



stallato di legno, divisori interni in vetri di sicurezza (spessore cm 1), controsoffitto in cartongesso con lucernai, servizi interni con rivestimenti in maiolica. Il corpo scala esterno presenta pareti in vetro di sicurezza (spessore cm 1) ancorato alla struttura principale in acciaio con appositi telai metallici; la scala di accesso, anch'essa con struttura in acciaio, presenta i gradini rivestiti con pietra lavica. Il soppalco in questione, adibito ad esposizione ed uffici, presenta altezza interna minima di m. 2,25, ed una superficie di circa 200 mq. Tale soppalco è servito sia da una scala interna al capannone, che direttamente dalla scala esterna, ed essendo in prosecuzione del soppalco preesistente costituiscono insieme la zona ad uffici ed esposizione.

Le condizioni generali di uso e manutenzione possono considerarsi mediocri: la struttura necessita di interventi di manutenzione stante anche il lungo periodo di non utilizzo.

La **restante parte del capannone** (in parte con concessione edilizia per mq. 210, ed in parte in sanatoria in corso di definizione per mq 390 al piano terra e mq 80 di soppalco), è costituita interamente con strutture portanti in tubolari di acciaio sia in elevazione (travi e pilastri) che per la copertura, che presenta falde inclinate ricoperte da pannelli di termo-copertura con lucernai. Le presenti strutture portanti di elevazione e copertura presentano caratteristiche (costruttive, resistenza, finitura) ampiamente inferiori al corpo principale sia per requisiti tecnici che per caratteristiche.

Le finiture sono: tamponature esterne est ed ovest con pareti in muratura con ingressi costituiti da ampie serrande scorrevoli in ferro, chiusura sud con pannelli di termo-copertura poggiati su muretto preesistente in cemento ed alla struttura portante con profili metallici; la pavimentazione è costituita da pavimentazione industriale. Tutto il piano terra è destinato alla lavorazione, e presenta una altezza media di m. 5,30, mentre nella parte soppalcata l'altezza è di m. 3,20.



La parte a nord-ovest presenta un soppalco raggiungibile da una scala in ferro interna, che risulta in comunicazione con i soppalchi già citati, che presenta finiture analoghe alla parte sottostante, ma con pavimentazione in mattonelle di cotto cm 30*30 (supporto in lamiera con tavolato e travi in tubolari di acciaio), controsoffitto in cartongesso. Tale parte soppalcata presenta altezza interna di m. 2,60 e risulta adibito ad uffici.

Anche tale parte è fornita di impianto elettrico (da ristrutturare), ma allo stato non attivo: le condizioni generali di uso e manutenzione possono considerarsi scadenti: la struttura necessita di interventi di miglioramento statico e manutenzione stante anche il lungo periodo di non utilizzo.

Lo **spazio esterno** avente superficie di circa 250 mq, presenta la finitura superficiale con pavimentazione di tipo industriale. Come già detto su tale spazio esterno è presente il corpo scala per accedere al soppalco posto al piano primo del corpo principale, nonché una pensilina ottenuta dal prolungamento della copertura del corpo in ampliamento.

L'immobile, all'interno ed all'esterno, nello stato in cui è stato trovato, è meritevole di una ristrutturazione generale, stante il mancato utilizzo da almeno dieci anni, e carenze di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nella allegata **planimetria della situazione attuale** possono essere accertati e rilevate ulteriori informazioni in merito a spazi e loro distribuzione ed ubicazione, mentre nell'allegato **rilievo fotografico** con relative descrizioni, possono essere accertate le condizioni attuali della intera struttura, sia interna che esterna.

Quesito s): valore di mercato ...

La superficie lorda costruita a piano terra è di mq. 1.328 con altezze interne variabili come rilevabile dagli elaborati grafici (zone lavorazione con altezze di m. 5,30 e m.

6,10); le superfici soppalcate hanno una superficie lorda di mq. 328 circa con altezza compresa tra m. 2,25 e 3,10.

La superficie commerciale, che tiene in considerazione i coefficienti di ragguaglio sulle superfici, è la seguente:

- 100% della superficie del capannone : m² 1328 x 1,00 = m² 1.328,00
- 70% delle superficie soppalcate : m² 330 x 0,70 = m² 231,00
- 10% della superficie esterna libera : m² 250 x 0,10 = m² 25,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = m² 1.584,00

Non esistono ulteriori pertinenze esclusive.

Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti, il valore attuale dell'unità oggetto del pignoramento, verrà determinato considerando l'immobile nelle condizioni attuali di carente manutenzione, anche a seguito dello stato attuale di abbandono da circa 10 anni e quindi meritevole di una integrale ristrutturazione. Pertanto, adottando due distinti criteri, il primo sintetico comparativa ed il secondo per capitalizzazione del reddito, sulla base dei quali il valore di stima finale sarà individuato nella media aritmetica: come previsto dal mandato, verranno successivamente stimate le detrazioni per vizi e irregolarità urbanistiche.

1. Stima sintetico comparativa – sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliare, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, nonché dalle riscontri effettuati presso istituti di analisi, e tenute in viva considerazioni caratteristiche ubicazione condizioni e vetustà, ed operando le dovute comparazioni, si ritiene equo assegnare un valore di € 500 per metro quadrato di superficie commerciale, per cui si ottiene:

$$\text{Stima comparativa: } V1 = m^2 1.584,00 \times \text{€/m}^2 500 \rightarrow V1 = 792.000 \text{ €}$$

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

capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo, considerando l'immobile nelle condizioni attuali (necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria), al quale devono essere detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da utilizzare sono:

- reddito lordo annuo: € 42.000 (pari ad un canone mensile di € 3.500,00);
- incidenza spese annue 35%;

saggio di capitalizzazione 0,032 (3,2%)

$$\text{Stima per capitalizzazione: } V2 = (42.000 \times 0,70) / 0,032 \rightarrow V2 = 853.125 \text{ €}$$

Le due stime effettuate possono ritenersi coerenti in considerazione del limitato scarto ottenuto: pertanto il più probabile valore di mercato è ottenuto con la media dei due valori prima individuati, per cui:

$$\text{Valore Mercato (VM)} = (V1+V2) / 2 = (792.000+853.125) / 2 \rightarrow \text{VM} = 822.563 \text{ €}$$

La stima effettuata tiene conto delle condizioni attuali dell'immobile che necessita di una manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto non utilizzato da circa 10 anni: a tale valore deve essere detratto i costi per le spese urbanistiche per la regolarizzazione della parte in sanatoria e dei relativi oneri tecnici per l'istruzione ed il completamento della documentazione, ovvero:

- Integrazione oblazione con sanzioni ed interessi al 31/12/2023: € 14.000
- Pagamento oneri concessori con interessi al 31/12/2023: € 13.000
- Compenso professionale per intervento tecnico abilitato: € 15.000

Totale detrazione per regolarizzazione urbanistica € 42.000

Nelle presenti detrazioni non sono considerati i costi per lo sgombero di materiali e attrezzature presenti all'interno della struttura.

Quesito t): riduzione per assenza di garanzia ...

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia (RAG) è valutata nel 15% del valore stimato dell'immobile, per cui la citata riduzione è pari a:

riduzione per assenza di garanzia: $RAG = 822.563 \times 0,15 \rightarrow RAG = 123.384 \text{ €}$

Pertanto il più probabile **valore di mercato corretto (VMC)** del capannone industriale in questione, considerando l'assenza di garanzia vale:

VMC = € (822.563 - 123.384) → VMC = € 699.179, ed in cifra tonda € 699.000

(diconsi euro seicentonovantanovemila).

Quesito u): unico lotto o più lotti ...

L'immobile pignorato è unico e indivisibile, per cui si dovrà procedere alla vendita in un unico lotto:

Lotto n° 1: Capannone industriale ricadente nell'area industriale di Camporotondo Etneo (zona Piano Tavola), con parte principale originaria dotato di agibilità, successivo ampliamento urbanisticamente regolare e parte in sanatoria da regolarizzare, sito in via Luigi Pirandello 24 piano terra, con soppalchi ad uffici al 1° piano, composto da ampia zona per lavorazioni di circa mq 1328 (compresi servizi igienici), zona con soppalchi per uffici di circa mq. 330, e spazio esterno di manovra e posteggio di circa 250 mq, in catasto foglio 7 particella 524, categoria D/7 (struttura per attività industriale), rendita € 9.606,10. Superficie commerciale totale pari a mq. 1584,60.

- Condizioni immobile: necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Stima immobile con riduzione del 15% per vizi: € 694.000;
- Costi totali stimati per integrare sanatoria: € 42.000.

Quesito v): documentazione fotografica ...

La richiesta documentazione fotografica è riportata in allegato in apposito allegato comprendente n. 38 foto a colori riproducenti interni ed esterni, con specifiche descrizioni, con due rappresentazioni grafiche aeree tratte da Google Map.

La planimetria catastale attuale è riportata in allegato.

Quesito w): caso di bene indiviso ...

L'unità oggetto dell'esecuzione, intestata alla società "

" le cui rappresentanti legali sono solo

le due esegutate in quote uguali e per l'intero bene, entrambe in regime di separazione dei beni.

Il pignoramento ha colpito l'intero immobile, e pertanto la vendita deve essere fatta

per l'intero bene pignorato.

Quesito x): più beni pignorati in quota ...

Essendo l'immobile unico indivisibile ed appartenete interamente alla società "

" le cui rap-

presentanti legali sono solo le due esegutate in quote uguali e per l'intero bene, non è

necessario, e neanche possibile, procedere ad un progetto di divisione.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Planimetrie dell' immobile pignorato nello stato attuale;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Ispezione ipotecaria;
- 7) Atto compravendita immobile pignorato;
- 8) Certificato di agibilità del complesso originario ove ricade l'immobile pignorato;
- 9) Concessione edilizia in ampliamento (n. 22/93)
- 10) Istanza Concessione edilizia in sanatoria (n. 39/95);
- 11) Copie comunicazioni inviate alle parti con ricevute;

12) Consulenza versione privacy.

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale. rassegno pertanto la presente consulenza d'Ufficio all'Autorità committente, ringraziandola per la fiducia concessa.
Catania, 30/12/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Michele Sanginisi