

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 768/2018**

UNICREDIT S.P.A.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

**G. E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI**

ESPERTO PER LA STIMA

**DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI**



**Sommario**

|   |        |
|---|--------|
| 1. Premessa.....  | - 3 -  |
| 2. Immobili sottoposti a pignoramento .....                                       | - 7 -  |
| 3. Risposte ai quesiti in mandato .....   | - 7 -  |
| 3.a) Identificazione esatta dei beni pignorati .....                              | - 7 -  |
| 3.b) Verifica della correttezza dei dati .....                                    | - 7 -  |
| 3.c) Verifica della proprietà dei beni.....                                       | - 8 -  |
| 3.d) Accertamento dell'esatta provenienza dei beni.....                           | - 8 -  |
| 3.e) Completezza della documentazione prodotta.....                               | - 8 -  |
| 3.f) Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare alla vendita .....   | - 8 -  |
| 3.g) Identificazione catastale .....  | - 9 -  |
| 3.h) Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica...- | 9 -    |
| 3.i) Conformità urbanistico-edilizia.....   | - 9 -  |
| 3.j) Sanabilità abusiva .....   | - 10 - |
| 3.k) Vincoli locativi .....   | - 10 - |
| 3.l) Descrizione del bene.....  | - 10 - |
| 3.m) Determinazione del valore .....  | - 12 - |
| 3. n) Metodologia di vendita - lotti.....   | - 13 - |
| 3.o) Documentazione fotografica e catastale .....                                 | - 13 - |
| 3.p) Bene indiviso.....   | - 13 - |
| 3.q) Più beni pignorati in quota .....  | - 13 - |
| 4. Conclusioni.....   | - 14 - |
| 5. Allegati .....   | - 14 - |



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente la causa n° **768/2018**, promossa da **Unicredit S.p.A.** contro il debitore esecutato.

**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 13/05/2020 del G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, comunicata tramite PEC in data 04/06/2020, la sottoscritta Maria Guardia Manuli veniva nominata per l'affidamento della Procedura Esecutiva Immobiliare e venivano posti i seguenti quesiti:

- 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della **domanda in sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6 della **L. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**);
- l) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.



Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia e l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

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

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

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

q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in



*considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

In data 05/06/2020, presa visione del fascicolo, prestava telematicamente il giuramento di rito. La data d'inizio delle operazioni peritali veniva fissata in data 09/07/2020, convocando il debitore tramite Posta raccomandata A/R e il creditore tramite PEC, in data 20/07/2020 alle ore 9:30 presso gli immobili pignorati (Cfr. All. 1 - All. 2 - All. 3).

Nel luogo e nell'ora prefissata dell'incontro, con la presenza del debitore si è proceduto all'accesso negli immobili eseguendo diverse fotografie e i rilievi necessari all'esecuzione del mandato, e alla fine delle stesse, è stato redatto il verbale di sopralluogo (Cfr. All. 4).

Contemporaneamente e successivamente venivano esperite le ulteriori indagini al fine di espletare compiutamente il mandato conferito dal G.E.. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.



## 2. IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento immobiliare è l'intera proprietà dei seguenti immobili:

- 1) **Fabbricato adibito a ristorante e sala ricevimenti**, ricadente all'interno di un lotto di terreno esteso 5.905 m<sup>2</sup>, sito in Aci Sant'Antonio (CT) – frazione di Santa Maria La Stella in via San Giovanni n° 39 - riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Aci Sant'Antonio al foglio 9, part. 405, Cat. D/8.**

## 3. RISPOSTE AI QUESITI IN MANDATO

### **3.A) IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI**

Trattasi di un lotto di terreno di circa 5.905 m<sup>2</sup> al cui interno sono collocati un fabbricato adibito a ristorante e sala ricevimenti con annesso cucine, bagni e celle frigorifere, spazi esterni annessi, parcheggio, tre locali depositi, un locale per gruppo elettrogeno e un locale per il serbatoio del gas. L'immobile è sito in via San Giovanni n° 39, a Santa Maria La Stella, frazione del comune di Aci Sant'Antonio.

### DATI CATASTALI

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

| DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                |               |
|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------|---------------|
| Sezione urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita       |
|                     | 9   | 405        |     |                     |            | D/8       |        |             |                | Euro 7.746,85 |
| Indirizzo           | VIA SAN GIOVANNI SANTA MARIA LA STELLA n. 39 piano: T |            |     |                     |            |           |        |             |                |               |

Di proprietà del debitore per 1/1 comunione de residuo.

### CONFINI

Confrontando i dati emersi dal sopralluogo con quelli emersi dagli atti e dai documenti prodotti, si evince che i confini esatti sono i seguenti: l'intero lotto confina a Est con via San Giovanni e in tutti gli altri lati con terreni di altre ditte.

### CONFORMITÀ DEI DATI

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che vi sono delle **lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**, che verranno meglio specificate nel paragrafo *g. identificazione catastale*.

### **3.B) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI**

Dopo aver analizzato la documentazione prodotta e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, è stato accertato che **il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori e che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.**



**3.C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI**

Secondo quanto indicato sull'atto di vendita, alla data di acquisto il debitore è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, e **compra e accetta l'intera proprietà** quale bene destinato all'esercizio della propria impresa e pertanto non costituisce oggetto della comunione dei beni ai sensi dell'art. 178 C.C.

Pertanto, le proprietà in capo al debitore sono la **piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento**.

**3.D) ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per l'intera proprietà in virtù dell'atto di vendita del **19/03/2007**, notaio Roberto Allotta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 02/04/2007 ai NN. 23709/13432, a favore del debitore esecutato e contro [REDACTED], con sede in Acireale.

Alla parte alienante l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del **01/03/1990**, notaio Giuseppe Di Bartolo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 02/03/1990 ai NN. 8774/7070, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] nata ad [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED]

Dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati dall'esperto è stata verificata la continuità delle trascrizioni alla data del pignoramento.

**3.E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

Tra la documentazione prodotta non sono state riscontrate mancanze.

**3.F) ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Come da Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale del notaio Andrea Zuccarello Marcolini, presente in fascicolo e aggiornata alla data del 21/08/2018, e come da **ispezione ipotecaria dell'immobile** (Cfr. All. 5) effettuate dallo scrivente in data 24/09/2020, sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **Pignoramento immobiliare del 06/07/2018** n. 6857, Tribunale di Catania, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 23/07/2018 ai NN. 28921/21623, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano e contro il debitore esecutato.
- 2) **Ipoteca volontaria del 19/01/2007**, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato, Notaio Allotta Roberto, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno



24/01/2007, ai NN. 5631/1009, a favore di Irfis - Mediocredito della Sicilia S.p.A. con sede in Palermo e contro [REDACTED] con sede in Acireale e debitore non datore di ipoteca il debitore esecutato. Si precisa che sono presenti due annotazione:

- Annotazione n. 5372 del 24/05/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
- Annotazione n. 11930 del 04/12/2007 (EROGAZIONE A SALDO)

### 3.G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, come da visura storica e planimetrie catastali allegati (Cfr. All. 6 - All. 6 – All. 7) è individuato al N.C.E.U. del comune di Aci Sant'Antonio con i seguenti dati:

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

| DATI IDENTIFICATIVI |        |   |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                |                  |
|---------------------|--------|---|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------|------------------|
| Sezione urbana      | Foglio | Particella  | Sub | Zona Cens.          | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita          |
|                     | 9      | 405   |     |                     |            | D/8       |        |             |                | Euro<br>7.746,85 |
| Indirizzo           |        | VIA SAN GIOVANNI SANTA MARIA LA STELLA n. 39 piano: T |     |                     |            |           |        |             |                |                  |

Di proprietà del debitore per 1/1 comunione de residuo.

Come già argomentato nel paragrafo *Identificazione esatta dei beni pignorati*, vi sono delle **lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**, dovute alla variazione della distribuzione interna. Tali difformità non incidono sulla rendita catastale e **non si ritiene necessario provvedere alla correzione prima della vendita**.

### 3.H) ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, poiché alla data odierna non vi sono state variazioni rispetto a quanto descritto nel Certificato di destinazione Urbanistica n° 547 del 06/12/2006 rilasciato dal Comune di Aci Sant'Antonio, e allegato all'atto di vendita del 19/03/2007. Il terreno oggetto della presente stima, secondo il P.R.G. del Comune di Aci Sant'Antonio, approvato con Decr. Ass. Territorio e Ambiente n° 1120 del 12/07/1991, "*ricade in zona stralciata, delimitata in rosso, dove non vige alcuna previsione urbanistica*".

### 3.I) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle indagini effettuate, prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Catania poi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Aci Sant'antonio, si evince che l'intero complesso è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 11/81 del 02/02/1981 e successiva variante del 12/03/1983,



- Concessione Edilizia n° 64 del 13/07/1988 trascritta a Catania il 04/05/1989 NN. 15371/12382 pratica edilizia n° 59/1980;
- Certificato di Agibilità del 20/10/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5 – S/2006 del 20/03/2006 trascritta il 06/04/2006 ai NN. 24287/14149.

### 3.J) SANABILITÀ ABUSIVA

Dall'analisi della documentazione descritta nel paragrafo precedente negli immobili non sono presenti abusi edilizi.

### 3.K) VINCOLI LOCATIVI

Secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo (Cfr. All. 4) attualmente gli immobili sono utilizzati per l'esercizio di impresa del debitore.

### 93.L) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è compreso nella frazione di Santa Maria La Stella del comune di Aci Sant'Antonio, in una zona periferica, a carattere prevalentemente agricolo ma in prossimità del centro abitato di Santa Maria La Stella.

Si tratta di un lotto di terreno di circa 5.905 m<sup>2</sup> al cui interno vi sono più fabbricati. L'accesso avviene direttamente da via San Giovanni n° 39 attraverso un cancello in ferro scorrevole che immette in una stradella in asfalto molto ripida che porta al ristorante e al parcheggio esterno. Dalla stradella si diparte anche una scala che, attraversando un'area a verde ricca di alberi di pino e palme, porta direttamente alla terrazza antistante il ristorante. Tra la sede stradale e l'area in cui sorge il fabbricato vi è un notevole dislivello. Tutto il lotto di terreno è recintato.

L'intero complesso è composto da più fabbricati di epoche diverse.

Il **fabbricato principale (CORPO 1)**, che ospita la **SALA RICEVIMENTI**, si sviluppa tutto su un unico piano ed è composto da una struttura intelaiata di calcestruzzo armato con copertura piana in laterocemento. All'interno vi è una grande sala di circa 290 m<sup>2</sup> con annessi una cucina di circa 45 m<sup>2</sup>, una cella frigorifera di circa 6 m<sup>2</sup>, un bagno per il personale e due bagni per i clienti. L'altezza interna è di circa 3,70 m.

La sala ricevimenti presenta pavimenti in gres bicolore, nei soffitti vi sono degli elementi a gradoni realizzati con il cartongesso. È illuminata e areata con grandi finestre e porte finestre in alluminio che si affacciano, a Est su una piccola terrazza di circa 120 m<sup>2</sup> dotata anche di due cisterne per la raccolta delle acque, e ad Ovest su una grande terrazza destinata alla ristorazione all'aperto. Dalla sala



ricevimenti, attraverso un disimpegno si accede a due bagni destinati al pubblico entrambi dotati di lavabo e wc, rivestiti con grès porcellanato a pavimento e sulle pareti, illuminati e areati attraverso finestre che si affacciano sulla terrazza principale. Da un altro disimpegno si accede alla cucina. I pavimenti della cucina sono in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite fino all'altezza di 2,10 m. con piastrelle in gres. Dalla cucina si accede da una parte ad un piccolo disimpegno dotato di lavandino e un bagno dotato di wc e doccia a pavimento, e dall'altra alla cella frigorifera.

La sala ricevimenti è collegata ad un ulteriore sala destinata a **PIZZERIA**, dotata di forno a legna e angolo bar. La sala pizzeria di circa 150,00 m<sup>2</sup> è realizzata con struttura e copertura a vista in legno e delimitata con pannelli di alluminio e vetro. La copertura a più falde ha un'altezza che varia da 2,50 a 3,70 m. I pavimenti sono in grès finto cotto e le pareti sono rivestite a tutt'altezza con perline in legno. Dalla sala pizzeria si accede ad un **secondo fabbricato** realizzato in muratura portante e copertura a padiglione, in cui sono collocati una cucina di circa 48 m<sup>2</sup> dotata di forno a legna, spogliatoio e bagno per i dipendenti. La cucina ed il bagno sono rivestiti con pavimenti e piastrelle in grès. Nel bagno sono in opera lavabo, wc e piatto doccia.

Adiacente alla cucina, ma con accesso solo dall'esterno sono collocati due bagni a servizio della terrazza principale. Sono entrambi dotati di disimpegno in cui sono posti in opera due lavabi, e bagni in cui sono in opera lavabo e wc, di cui uno attrezzato per i disabili.

All'esterno si sviluppa una grande terrazza di circa 370 m<sup>2</sup> rivestita con pavimenti in gres smaltato, ed un'ulteriore spazio esterno sopraelevato di circa 400 m<sup>2</sup>. Entrambe le terrazze sono circondate da muretti in pietra lavica e sono presenti diverse piante, alberi e piccole palme.

All'esterno vi è una grande area asfaltata destinata a **PARCHEGGIO** di circa 2.000 m<sup>2</sup>. All'interno del parcheggio sono presenti due piccoli corpi in muratura, uno destinato al **gruppo elettrogeno (CORPO 4)** di circa 8,50 m<sup>2</sup> e l'altro a **deposito (CORPO 5)** di circa 10 m<sup>2</sup>.

Sempre all'esterno in prossimità del corpo principale sono collocati altri due corpi di fabbrica. Il primo di circa 10 m<sup>2</sup>, è un **DEPOSITO (CORPO 3)** attualmente in disuso, realizzato in muratura con tetto in legno e altezza interna di circa 2,40. Il secondo è il **DEPOSITO PRINCIPALE (CORPO 2)** che è costituito da un corpo di fabbrica più alto di epoca antica, di circa 25 m<sup>2</sup> e un corpo di fabbrica a L, addossato al corpo principale, di epoca recente e più basso che misura circa 40 m<sup>2</sup>. Come si evince dalla foto, in corpo principale è una ex Chiesa di cui restano soltanto la facciata esterna e le strette finestre ad ogiva.

L'intero complesso si presenta in buone condizioni, gli impianti sono realizzati a norma, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria (soprattutto nei bagni) e qualche intervento di ammodernamento sia all'interno, sia all'esterno.



**3.M) DETERMINAZIONE DEL VALORE**

La valutazione dell'immobile è stata effettuata adottando il procedimento **“Sintetico – Comparativo Diretto”**, in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto. Considerata la particolarità del lotto, però, tale valutazione è stata estesa al di fuori del Comune di Aci Sant'Antonio, valutando immobili simili presenti nei comuni limitrofi. Da questa indagine è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **1.000,00 €/mq per immobili commerciali**.

A tali sono stati applicati dei coefficienti per l'adeguamento e le correzioni di stima relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata.

**CONSISTENZA**

Per il calcolo della *superficie commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alle **Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**, alle norme **UNI EN 10750 e UNI EN 15773** e al **D.P.R. 138/98**.

- **Superficie principale**

riferita alla Superficie Esterna Lorda (SEL) di altezza utile maggiore di 1,50 m., che nel caso in esame è pari a:

CORPO 1 (ristorante, pizzeria e cucine): circa 652,00 m<sup>2</sup>

- **Superfici secondarie**

riferite alla superfici annesse di balconi, terrazze, ecc:

terrazzo EST: circa 126,00 m<sup>2</sup> x 0,25 = 31,50 m<sup>2</sup>

terrazzo OVEST: circa 770,00 m<sup>2</sup> x 0,25 = 192,50 m<sup>2</sup>

terrazzo di copertura: circa 400,00 m<sup>2</sup> x 0,25 = 100,00 m<sup>2</sup>

area a verde: circa 2000 m<sup>2</sup> x 0,10 = 200,00 m<sup>2</sup>

parcheggio: circa 2.000 m<sup>2</sup> x 0,05 = 100,00 m<sup>2</sup>

- **Superfici pertinenze**

CORPO 2 (deposito): circa 76,00 m<sup>2</sup> x 0,20 = 15,20 m<sup>2</sup>

CORPO 3 (deposito): circa 13,00 m<sup>2</sup> x 0,20 = 2,60 m<sup>2</sup>

CORPO 4 (gruppo elettrogeno): circa 11,00 m<sup>2</sup> x 0,20 = 2,20 m<sup>2</sup>

CORPO 5 (deposito): circa 13,00 m<sup>2</sup> x 0,20 = 2,60 m<sup>2</sup>

Locale autoclave: circa 4,50 m<sup>2</sup> x 0,15 = 0,67 m<sup>2</sup>

**per un totale di 1.298,75 che viene arrotondato a 1.300,00 m<sup>2</sup>.**



ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DI STIMA:

Tenendo conto delle caratteristiche *posizionali, funzionali, estetiche e sociali* della zona in questione, e delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione* dell'edificio oggetto di stima, sono state applicate le seguenti correzioni:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <i>Coefficiente complessivo della zona</i>                                  | <i>0,97</i>        |
| <i>Coefficiente complessivo dell'edificio</i>                               | <i>0,86</i>        |
| <b><i>Coefficiente correttivo globale di svalutazione/rivalutazione</i></b> | <b><i>0,83</i></b> |

A questo valore si aggiunge una **riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.000,00 €/m<sup>2</sup> e moltiplicandola per il coefficienti correttivi appena ottenuti, il **valore unitario corretto** per l'immobile oggetto di stima è: 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 0,83 x 0,85 = **705,50 €/m<sup>2</sup>**.

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile e il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile: 1.300,00 m<sup>2</sup> x € 705,50 = € 917.150,00 che arrotondato a

**€ 920.000,00 (diconsi euro novecentoventimila/00)**

**3. N) METODOLOGIA DI VENDITA - LOTTI**

Data la particolarità dei cespiti stimati, a parere della sottoscritta, **la vendita dovrà essere effettuata in un unico lotto.**

**3.o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE**

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica dei beni pignorati, le planimetrie e le visure catastali acquisite, i verbali di sopralluogo, le planimetrie redatte dallo scrivente e le ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati.

**3.P) BENE INDIVISO**

Il pignoramento interessa l'intera proprietà degli immobili appartenenti in piena proprietà al debitore esecutato pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione delle quote.

**3.q) PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA**

Il pignoramento interessa l'intera proprietà degli immobili appartenenti in piena proprietà al debitore esecutato pertanto non si prendono in considerazione problematiche relative alla divisione



delle quote.

#### **4. CONCLUSIONI**

Con la presente perizia lo scrivente ha cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti gli elementi necessari per la vendita del bene immobiliare oggetto della presente esecuzione forzata.

Segue scheda riepilogativa degli immobili:

##### **Fabbricato adibito a ristorante e sala ricevimenti,**

sito in Aci Sant'Antonio (CT) – frazione di Santa Maria La Stella in via San Giovanni n° 39

Superficie utile circa m<sup>2</sup> 688,00

Superficie commerciale circa m<sup>2</sup> 1.300,00

valore **€ 920.000,00 (diconsi euro trentatremila/00)**

**Costi per la regolarizzazione dell'immobile: *Nessuno***

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n° 15 pagine e dai seguenti allegati:

#### **5. ALLEGATI**

All. 1. Comunicazione Inizio operazioni peritali e prima convocazione del sopralluogo

All. 2. Ricevuta raccomandata A/R inviata al debitore

All. 3. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente

All. 4. Verbale sopralluogo

All. 5. Ispezione ipotecaria degli immobili

All. 6. Estratto di mappa catastale

All. 7. Visura storica dell'immobile

All. 8. Planimetria catastale dell'immobile

All. 9. Fotografie

All. 10. Dichiarazione di trasmissione perizia alle parti (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)

All. 11. Comunicazione di trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)

All. 12. Ricevuta di invio raccomandata A/R inviata al debitore – trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)



All. 13. Ricevuta PEC inviata al creditore precedente - trasmissione perizia (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)

All. 14. Nota spese e specifica competenze tecniche (Allegato solo all'originale depositato telematicamente)

Catania li 01/10/2020

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Maria Guardia Manuli

