

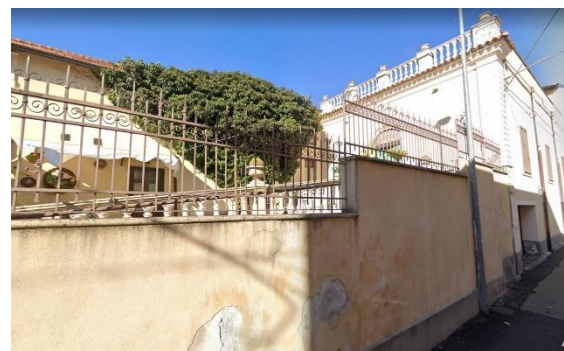
**Tribunale di Catania**  
**SEZIONE VI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura n.659/2020**

Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Francesco Lentano



**Creditore Procedente:**  
Currò Isabella

**Contro:**  
Ditta esecutata



**Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio**  
**Studio Tecnico di Ingegneria Via Padova n. 30, 95030 Nicolosi (CT)**  
**Tel. 348-1460477**  
**e-mail: salvoalessandrodigregorio@hotmail.it**  
**PEC: salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu**



<b>Tribunale di Catania</b> <b>Sesta Sezione Civile</b> <b>Sezione esecuzioni immobiliari</b> <b>Relazione Tecnica - Estimativa</b>	
<b>Oggetto:</b> Valutazione economica di: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabbricato sito in via Etnea 110, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 1 D/2, p.t. e p.p.;</li> <li>• Fabbricato sito in via Etnea 112, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 2 D/2, p.t., p. ammezzato e p.p..</li> </ul>	
<b>Localizzazione immobili</b> via Etnea 110 - 112, Nicolosi (CT), al NCEU Foglio 30, part. 2216, sub. 1 e sub. 2;	<b>Procedura n. 659/2020</b> <b>Currò Isabella</b> (Creditore procedente); <b>Banco BPM</b> (Creditore intervenuto); <b>Calandrucchio Fabrizio Salvatore</b> (Creditore intervenuto); <b>Agenzia Regionale - Riscossione Sicilia</b> (Creditore intervenuto); Contro <b>Ditta esecutata</b>
<b>G.E.</b> Dott. Francesco Lentano Sezione Esecuzioni Immobiliari	<b>C.T.U.</b> Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio Studio Tecnico di Ingegneria 95030 Nicolosi (CT), Via Padova n. 30 Tel. 348-1460477 PEC: <a href="mailto:salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu">salvatorealessandro.digregorio@ingpec.eu</a> e-mail: <a href="mailto:salvoalessandrodigregorio@hotmail.it">salvoalessandrodigregorio@hotmail.it</a>
<b>File:</b> 659_Relazione_CTU  <b>Rev.1</b>	<b>Deposito:</b> - Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari - Presso Studio
<b>Data:</b> Il valore esito della presente relazione è riferito alla data dell'11 aprile 2023.	<b>Timbro</b>  
<b>Firma</b> 	



## INDICE

PREMESSA.....	5
OPERAZIONI PERITALI.....	7
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI.....	9
1.1 DATI CATASTALI.....	9
1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI.....	10
2. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.....	11
2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO.....	11
2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ.....	12
3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DEGLI IMMOBILI.....	13
3.1 VINCOLI ED ONERI.....	13
3.2 VERIFICA PROVENIENZA DEL BENE.....	13
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	15
3.4 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI.....	16
3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	23
3.6 REGOLARITÀ URBANISTICA.....	27
3.7 DISPONIBILITÀ DEI BENI.....	34
4. DESCRIZIONE IMMOBILI.....	35
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLA ZONA.....	35
4.2 CONSISTENZA COMMERCIALE.....	39
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI.....	43
5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE.....	43
6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA.....	44
7. FONTI DOCUMENTALI.....	45
8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	45
9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	46
9.1 STIMA IMMOBILI (Procedimento diretto - sintetico basato sul metodo del confronto).....	46
9.2 STIMA IMMOBILI (Procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi).....	52
10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	57
11. PIANO DI VENDITA.....	58
12. RILIEVO FOTOGRAFICO.....	61
13. DIVISIBILITÀ.....	61
14. PROGETTO DI DIVISIONE.....	62
15. CONCLUSIONI.....	63
16. ALLEGATI (per il Tribunale).....	64



## INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 Dati catastali dei beni pignorati .....	9
Tabella 2 Beni immobili soggetto a pignoramento .....	11
Tabella 3 Consistenza commerciale immobile 1 sito in via Etnea n. 110, Nicolosi (CT).....	41
Tabella 4 Consistenza commerciale immobile 2 sito in via Etnea n. 112, Nicolosi (CT).....	42
Tabella 5 Immobili in vendita.....	46
Tabella 6 Coefficienti correttivi.....	49
Tabella 7 Spese in detrazione .....	53
Tabella 8 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice).....	54
Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale immobili .....	57
Tabella 10 Quadro del giudizio di stima finale per il lotto unico (Ristorante) .....	63

## INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 Planimetria catastale immobile 1.....	18
Figura 2 Planimetria catastale immobile 2.....	19
Figura 3 Planimetria stato attuale piano terra immobile 1 e 2 .....	20
Figura 4 Planimetria stato attuale piano ammezzato immobile 2 .....	21
Figura 5 Planimetria stato attuale piano primo immobile 1 non completo .....	22
Figura 6 Planimetria stato attuale piano primo immobile 2 non completo .....	22
Figura 7 Stralcio P.R.G.C. Comune di Nicolosi .....	23
Figura 8 Legenda P.R.G.C. Comune di Nicolosi .....	24
Figura 9 Legenda P.R.G.C. Comune di Nicolosi .....	25
Figura 10 Stralcio centro storico - ambito urbanistico 1 P.R.G.C. Comune di Nicolosi .....	26
Figura 11 Planimetria piano terra stato di fatto soggetto a SCA.....	28
Figura 12 Planimetria piano ammezzato stato di fatto soggetto a SCA .....	29
Figura 13 Inquadramento territoriale della zona.....	36
Figura 14 Particolare inquadramento territoriale della zona e dei beni .....	36



**PREMESSA**

In esito al decreto di nomina del 15/12/2022, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, che in data 19/12/2022 prestava giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicando ne 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 esecutata 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 dell/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>^</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.





Ove **L'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- k) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV.**).
- l) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o) **alleghi 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 I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, 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 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 tener 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 dal creditore procedente.



## OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, accettato l'incarico di CTU depositando verbale di accettazione e giuramento in data 19/12/2022, dopo accurato esame dei fascicoli di parte, si metteva in contatto per le vie brevi con il legale della ditta esecutata, per poter essere messo in contatto con qualche rappresentante della stessa ed informare, pertanto, la parte aggredita del mandato assegnato dal G.E. relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n. 659/2020 promossa dalla parte procedente. A seguito dei colloqui telefonici intercorsi e dopo aver reperito tutti i recapiti e-mail e PEC si è provveduto alle comunicazioni ufficiali di rito (allegato 1) relativamente alla data di sopralluogo presso i beni aggrediti, stabilita in accordo con la rappresentanza della ditta esecutata. Un primo sopralluogo è stato fissato per giorno 14/01/2023, a partire dalle ore 11:00, con la possibilità, così come specificato nella comunicazione, data anche la notevole estensione dei beni, di un possibile prosieguo delle operazioni in un'altra data, opportunamente pattuita, al fine di poter completare e visionare con maggior dettaglio lo stato dei luoghi.

Il giorno stabilito il sottoscritto con l'ausilio di un collaboratore si è recato sul posto convenuto e qui ha trovato una rappresentante e socia della ditta (non il legale rappresentante della stessa), la quale ha consentito l'accesso alle proprietà oggetto di pignoramento per il sopralluogo di dettaglio.

In tale occasione sono stati effettuati:

- il riscontro visivo dello stato attuale dei beni oggetto di pignoramento e delle aree limitrofe;
- i rilievi planimetrici e le misurazioni di dettaglio;
- i rilievi fotografici dello stato di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito nel quale ricadono i beni oggetto di stima;
- una serie di richieste di informazioni relativamente alle proprietà pignorate.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Alle ore 13:00, anche a causa di concomitanti impegni della parte debitrice, venivano sospese le operazioni di sopralluogo (1<sup>a</sup> verbale scansionato e riportato all'allegato 2), che sarebbero riprese in data 21/01/2023, anche al fine di poter riordinare le informazioni apprese e confrontare le stesse con la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale. In data 21/01/2023, non è stato possibile proseguire le operazioni peritali per impegni della parte debitrice, come da dichiarazione effettuata e trascritta nel 2<sup>a</sup> verbale di sopralluogo (allegato 2). Le operazioni sono state pertanto rinviate a giorno 28/01/2023 a partire dalle ore 11:00. In questa giornata, lo scrivente ha ripreso e definitivamente concluso le operazioni peritali. Veniva redatto e sottoscritto un terzo verbale relativamente alle ultime attività effettuate (allegato n. 2).



## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### **Quesito 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;*

Con il Pignoramento Immobiliare del 26/10/2020, numero di repertorio 2/2020 del 04/11/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Presentazione n. 31 del 17/11/2020, al Registro Generale con n. 45150 e al Registro Particolare con n. 29875, da parte di Currò Isabella, è stata data origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 659/2020, per la quale è stata disposta la presente consulenza tecnica, e nella quale il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili interamente di proprietà della ditta esecutata:

- Bene immobile n. 1: Fabbricato sito in via Etnea 110, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 1 D/2, p.t. e p.p.;
- Bene immobile n. 2: Fabbricato sito in via Etnea 112, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 2 D/2, p.t., p. ammezzato e p.p..





**1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI****1.1 DATI CATASTALI**

I beni aggrediti nella proc. esec. immob. n. 659/2020, sono identificati catastalmente (si vedano visure catastali all'allegato 3) nel modo seguente (Tabella 1):

**Tabella 1 Dati catastali dei beni pignorati**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
N. Bene immobile	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Rendita (€)	Indirizzo
1	30	2216	1	D/2	-	-	7.049,64	Via Etnea n 110, piani terra e primo, Nicolosi (CT)
2	30	2216	2	D/2	-	-	3.408,62	Via Etnea n 112, piani terra, primo e secondo, Nicolosi (CT)

Allo stato dei luoghi, sono presenti soltanto i piani terra, primo ammezzato e primo e così gli stessi sono indicati nelle planimetrie catastali. I piani primi non risultano, tuttavia, essere stati completati.



## **1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI**

I beni immobili oggetto di pignoramento sono identificati catastalmente con la categoria D/2 (alberghi, ristoranti, pensioni con fini di lucro, comprese le relative pertinenze). I codici Ateco (nel caso specifico più d'uno), ovvero sia, i codici alfanumerici di sei cifre che identificano le attività economiche, sono il 56.3 (bar e altri esercizi simili senza cucina), il 56.10.11 (ristorazione con somministrazione) e il 55.1 (attività dei servizi di alloggio e di ristorazione - alberghi e strutture simili). Allo stato attuale gli immobili non risultano completi rispetto quanto autorizzato urbanisticamente. Non è stato difatti completamente edificato il piano a quota 6,10 m (destinato ad ospitare tutte le camere d'albergo) e non sono state eseguite tutte le modifiche interne nei piani esistente come da progetto approvato. Il piano primo dell'immobile di via Etnea n. 112 non risulta finito, così come la porzione edificata a quota 6,10 m dell'immobile 1. Allo stato attuale gli immobili sono pertanto destinati alla ristorazione. Una porzione al piano terra risulta segregata con strutture in legno in quanto fortemente danneggiata da un incendio. Questa porzione non rientra, infatti, tra le parti segnalate agibili nella pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) del 2020. Gli immobili, nel complesso, comprese le aree pertinenziali esterne, confinano a nord ed est con proprietà di terzi, a ovest con via pubblica, denominata via Etnea e a sud con via pubblica, denominata via Nuova. Gli accessi all'intera area possono avvenire dalla via Etnea (ingressi pedonali principali destinati all'ingresso del pubblico dai civici nn. 110 e 112), da via Nuova (ingresso pedonale e carrabile secondario dal civico n. 8), da via Padovano (ingresso pedonale e carrabile secondario dal civico n. 10). Dal lato di via Nuova è possibile accedere a dei locali tecnici esterni, staccati dalla struttura principale.



**2. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI****2.1 CORRETTEZZA DATI PIGNORAMENTO****Quesito 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;*

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, con la quale lo stesso è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con Presentazione n. 31 del 17/11/2020, al Registro Generale con n. 45150 e al Registro Particolare con n. 29875, corrispondono tra loro e sono corretti.

Il pignoramento, così come trascritto, colpisce i seguenti beni immobili (Tabella 2):

**Tabella 2 Beni immobili soggetto a pignoramento**

N. immobile	Descrizione	Quota pignorata	Note
1	Fabbricato sito in via Etnea n. 110, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 1 D/2, p.t. e p.p.	1/1	Piano primo non completo (da progetto quota 6,10 m)
2	Fabbricato sito in via Etnea n. 112, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 2 D/2, p.t., p. ammezzato e p.p.	1/1	Piano primo non completo (da progetto quota 5,95 m)



## 2.2 VERIFICA QUOTA PROPRIETÀ

### **Quesito 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 esecutata 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;*

In base alle risultanze del certificato ipotecario, cui si rimanda, e delle visure catastali storiche reperite, i beni aggrediti sono di proprietà della ditta esecutata. Quest'ultima, con Atto di "CESSIONE DI QUOTA SOCIALE E MODIFICA DI PATTI SOCIALI", n. repertorio 26253 e n. raccolta 9468, del 27/02/2007, a rogito del Notaio Concetto Lombardo, registrato a Catania con n. 10004 dell'08/03/2007, ha acquisito la società precedente e i beni della stessa. Il capitale della società è stato integralmente acquisito dall'unico socio, nonché attuale legale rappresentante della ditta esecutata. La ragione sociale della precedente società è stata conseguentemente variata in quella attuale.



### 3. ASPETTI TECNICO AMMINISTRATIVI DEGLI IMMOBILI

#### 3.1 VINCOLI ED ONERI

Da quanto accertato dal P.R.G.C. e dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Nicolosi, le volumetrie disponibili e precedentemente autorizzate non sono state tutte realizzate. Risultano infatti non ancora edificati totalmente il piano a quota 6,10 m e la nuova copertura, regolarmente autorizzati. La porzione realizzata è allo stato attuale non completa e non utilizzabile.

La superficie attuale del terreno risulta di 2.585,96 mq. Essa, e quindi i beni pignorati edificati, ricadono nella zona del centro storico del comune di Nicolosi. L'indice di edificabilità è pari a 3,00 mc/mq. Il volume massimo edificabile risulta pertanto pari a 7.757,88 mc. Con l'ultimo progetto autorizzato, risalente al 1999, dovevano essere edificati altri 3.539,11 mc, che sommati ai volumi esistenti (pari a 3.245,18 mc), avrebbero determinato un volume totale pari a 6.784,29 mc. Da quanto sopra, anche in virtù del fatto che non tutti i volumi di progetto autorizzati sono stati effettivamente realizzati, si conclude che vi è ancora volumetria disponibile per l'edificazione, previe autorizzazioni da acquisire presso gli Enti.

#### 3.2 VERIFICA PROVENIENZA DEL BENE

##### **Quesito 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;*

L'esatta provenienza dei beni è accertabile verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, per le quali si rimanda pedissequamente al certificato ipotecario presente nel fascicolo della procedura.

Con l'Atto di "CESSIONE DI QUOTA SOCIALE E MODIFICA DI PATTI SOCIALI", n. repertorio 26253 e n. raccolta 9468, del 27/02/2007, a rogito del Notaio Concetto Lombardo, registrato a Catania con n. 10004 dell'08/03/2007, è stato sancito il passaggio di società. Il capitale della società è stato integralmente acquisito dall'unico socio, nonché attuale legale rappresentante della ditta esecutata. La ragione sociale della precedente società è stata conseguentemente variata in quella attuale.

L'Atto suddetto è stato reperito dallo scrivente e riportato all'allegato 6.



**Quesito 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;*

Il sottoscritto in data 19/12/2022, dopo aver visionato gli atti contenuti nel fascicolo del procedimento esecutivo, sottoscriveva e depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito. Ritenuto che ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 del Codice civile, la documentazione è da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.





### 3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Quesito 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;*

Per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda pedissequamente al certificato ipotecario presente nel fascicolo della procedura in oggetto.



### 3.4 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI

#### Quesito g):

*provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Per quanto riguarda l'accertamento catastale, reperita tutta la documentazione (visure storiche dei beni, planimetrie catastali, estratto di mappa), si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ed al riscontro diretto con i luoghi per i seguenti immobili:

- Bene immobile n. 1: **Fabbricato sito in via Etnea 110, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 1 D/2, p.t. e p.p.;**
- Bene immobile n. 2: **Fabbricato sito in via Etnea 112, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 2 D/2, p.t., p. ammezzato e p.p..**

Relativamente all'immobile 1, attualmente adibito a ristorante, tra lo stato di fatto (di cui si allega la planimetria ridisegnata con i rilievi di dettaglio all'allegato 5) e la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, risalente al 29/07/2007, si riscontrano delle difformità di seguito descritte. Anche a causa di un incendio, avvenuto qualche anno addietro nella zona cucine (si rimanda alla planimetria catastale), quest'ultime e la zona originariamente adibita a ristorante sono attualmente danneggiati e inagibili e pertanto interdette, tramite la realizzazione di pannelli in legname, al pubblico e al personale. Ai fini igienico-sanitari sono state prescritte, inoltre, delle chiusure temporanee nella zona di collegamento tra il ristorante (attualmente danneggiato per l'incendio) e i servizi igienici del pubblico, per evitare che quest'ultimo possa eventualmente accedere alle suddette zone non agibili o all'attuale zona delle cucine. Non si riscontrano altre evidenti difformità nella restante parte del fabbricato (composto, oltre che dalle sale ristorazioni, dalla zona cucina e dalle zone dei servizi igienici e spogliatoi per il personale impiegato). Esternamente lo stato attuale dei luoghi corrisponde con la planimetria catastale, sia relativamente alla terrazza esterna prospiciente via Etnea e via Nuova, sia relativamente all'area esterna sul retro, accessibile, a quote diverse, da via Nuova e via Padovano. L'area esterna sul retro è divisa in due zone con quote differenti, le quali sono raccordate tra loro da una scala, correttamente segnalata in planimetria. Adiacente alla scala di raccordo tra la quota 2,65 m e 5,50 m, è presente, allo stato attuale, una struttura prefabbricata amovibile con una termocopertura, la quale non risulta segnalata in planimetria. In corrispondenza delle attuali zone cucine, servizi igienici e spogliatoi per il personale, al piano superiore (quota 6,10 m), è presente una sopra elevazione che doveva essere adibita ad albergo/pensione. Tale piano, che da progetto doveva essere anche ampliato, non è stato completato. Attualmente, infatti, i vani che dovevano essere adibiti a camere da letto per il pernottamento (in totale tre) e a servizi igienici annessi alle camere stesse (anch'essi tre), più un ulteriore servizio igienico per il personale impiegato, risultano incompleti e non abitabili. Le tramezzature interne e i tompani esterni, così come le aperture interne di collegamento tra i vani e quelle esterne di collegamento con la terrazza esterna o semplicemente di affaccio, corrispondono esattamente con quanto catastato e quindi con quanto visualizzabile in planimetria catastale. Inoltre, si segnala che allo stato attuale, sottostante la sala ristorazione attualmente non accessibile poiché danneggiata dall'incendio, è stato ricavato un vano adibito a ripostiglio/garage il quale è accessibile solo dall'esterno di via Nuova. Questo non è indicato in nessuna planimetria catastale.

Relativamente all'immobile 2, anch'esso adibito a ristorante, sono presenti diverse sale per la ristorazione sia al piano terra che al piano ammezzato. I due piani sono collegati da una scala interna. Le difformità relativamente all'immobile 2 con la planimetria catastale riguardano sempre



qualche porzione di locale interdetto, in quanto inagibile a causa dei danni conseguenti all'incendio di qualche anno fa. Al piano ammezzato, in un vano adibito a sala per la ristorazione, è stata creata un'apertura per l'affaccio al sottostante piano terra (area sottostante adibita sempre a sala per la ristorazione). Proseguendo sempre dalla scala interna, oltre il piano ammezzato, si giunge al piano primo. Questo in visura catastale è indicato come piano secondo. Tale piano è in realtà il primo, edificato alla quota di circa 5,95 m. Esso, così come quello al piano primo in costruzione dell'immobile 1 (a quota 6,10 m), doveva essere adibito ad albergo/pensione con due camere da letto per il pernottamento e altrettanti servizi igienici annessi alle camere, oltre ad un disimpegno e a ulteriori due vani. Allo stato dei luoghi l'intero piano risulta incompleto e non abitabile. Anche qui, tuttavia, le tramezzature interne e i tompagni esterni, così come le aperture interne di collegamento e quelle esterne corrispondono esattamente con quanto catastato e visualizzabile in planimetria catastale. L'area esterna dell'immobile 2 corrisponde con quanto rappresentato catastalmente.



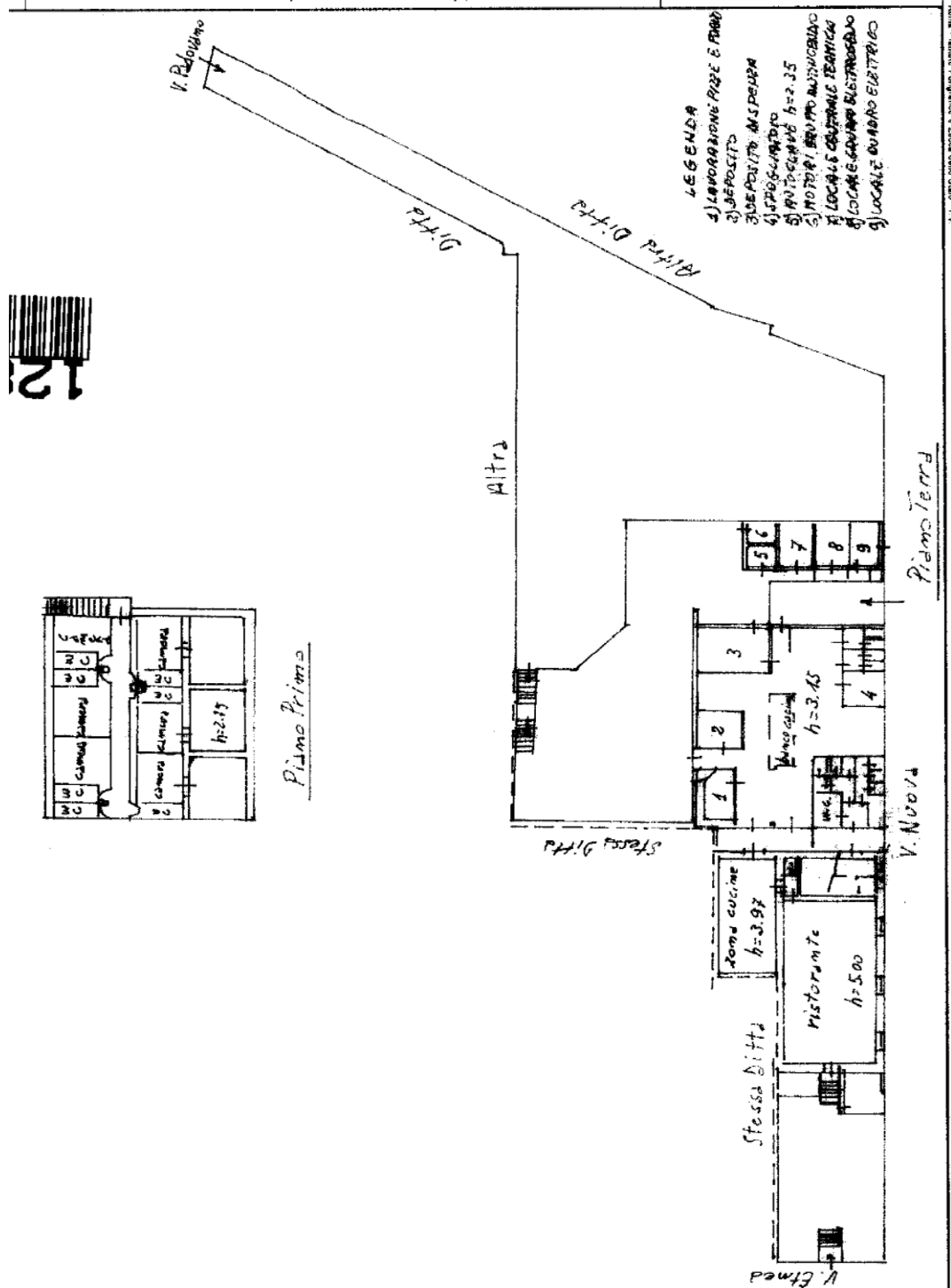
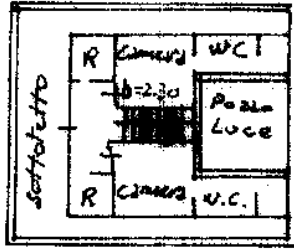
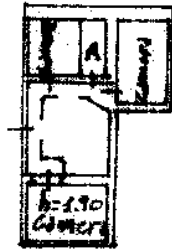


Figura 1 Planimetria catastale immobile 1

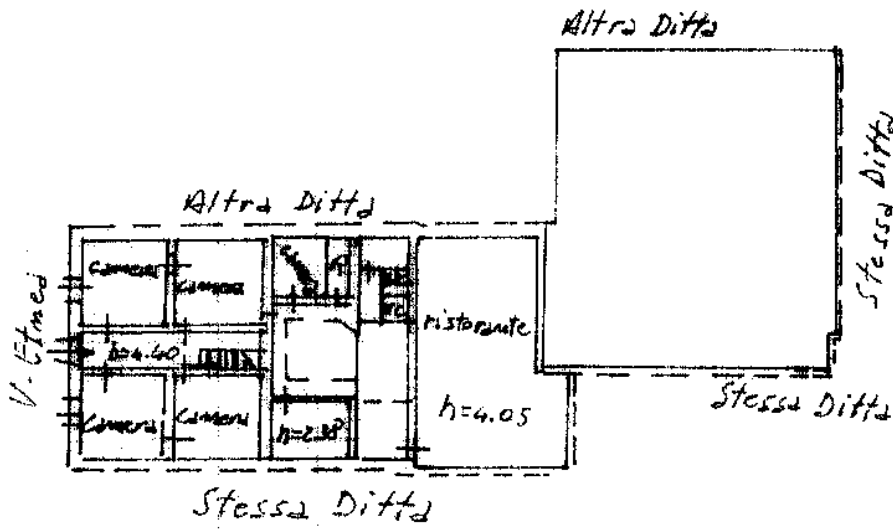




Piano Primo



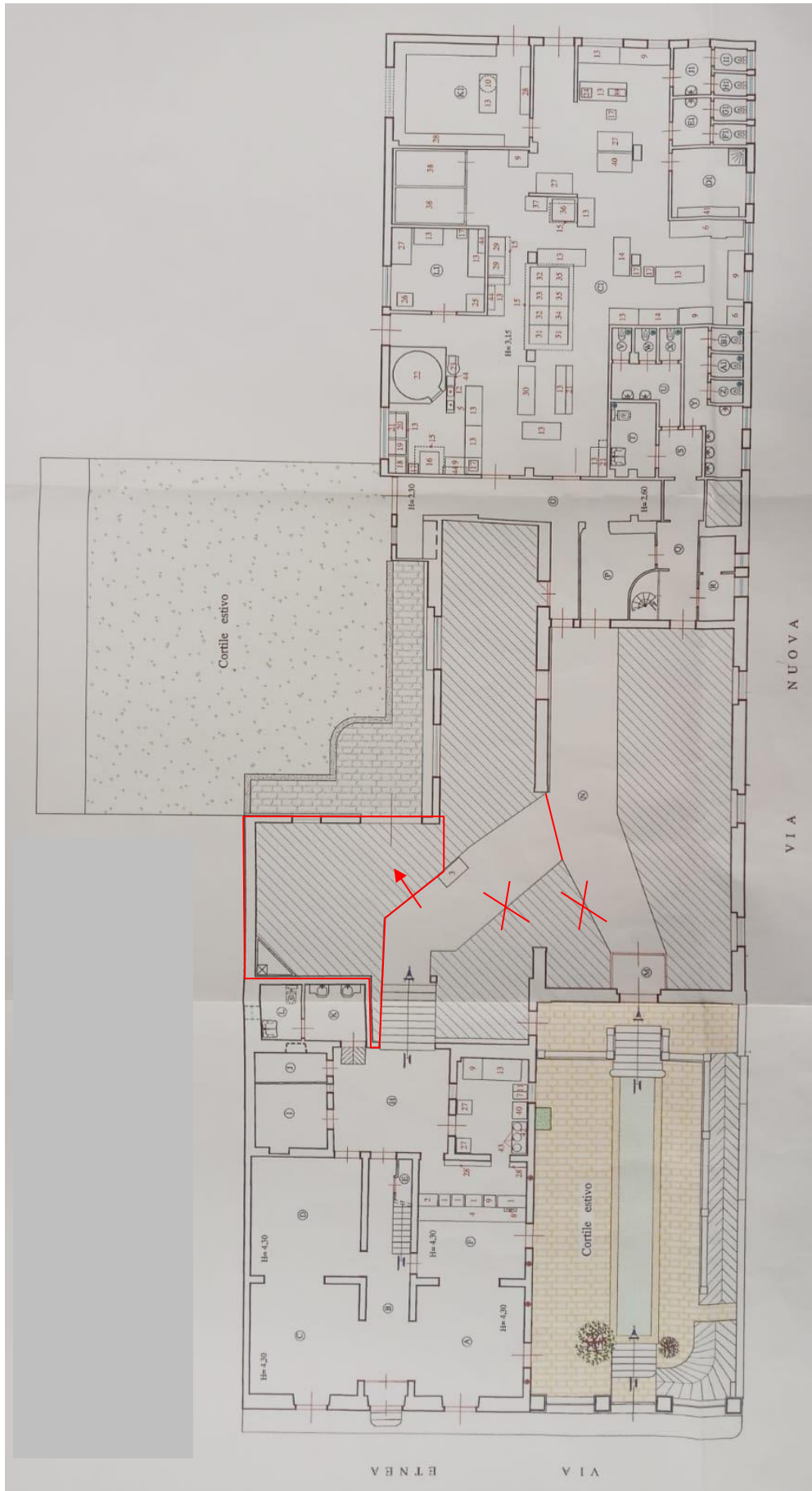
Piano Primo Anm.to



Piano Terra

**Figura 2 Planimetria catastale immobile 2**





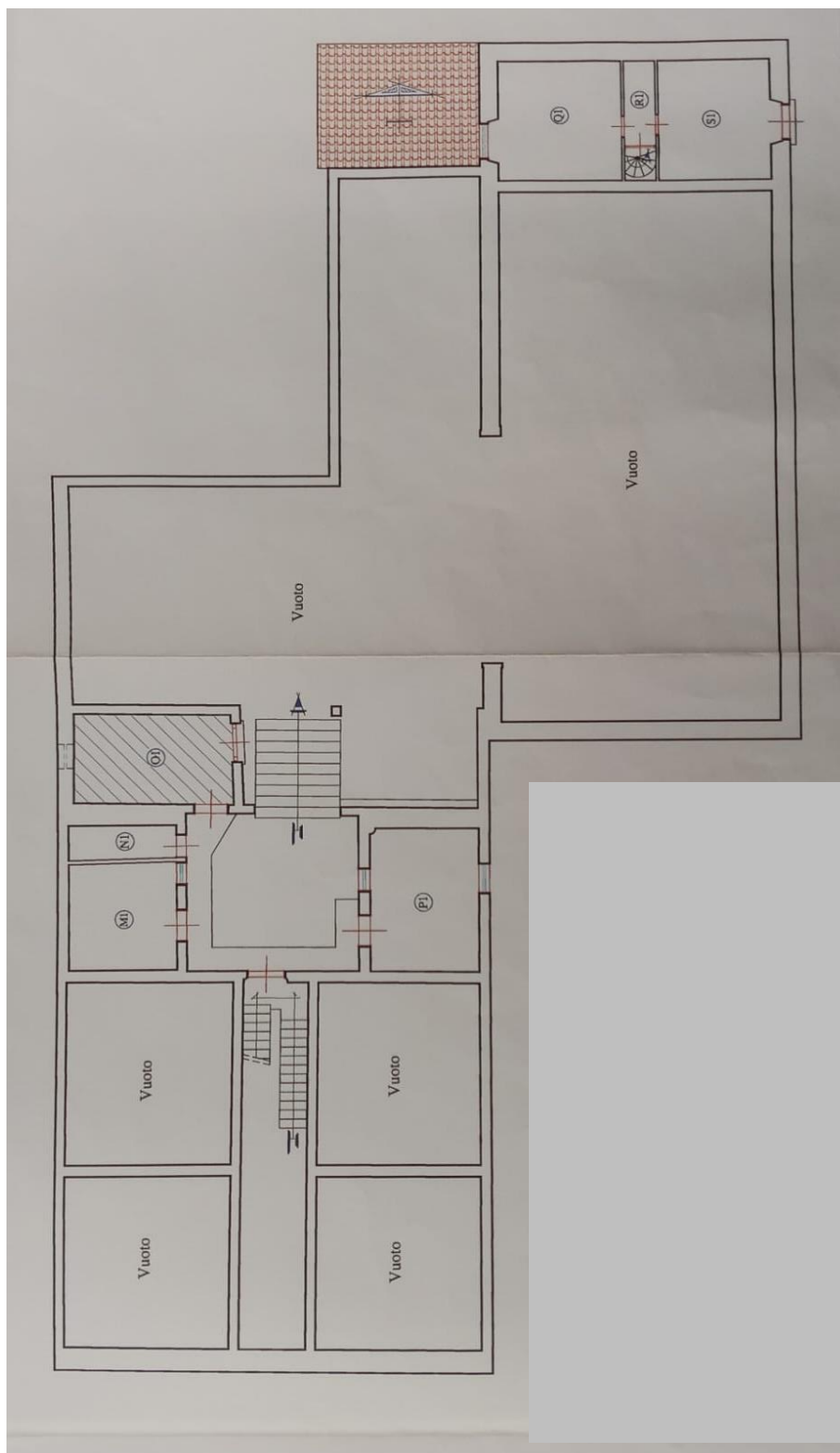
**Indicazioni:**

- La freccia in rosso indica un'apertura per l'accesso a personale e utenti;
- La zona contornata in rosso è adibita a sala ristorazione e non è interdetta;
- La linea in rosso indica il prolungamento della zona interdetta non agibile in quanto danneggiata dall'incendio;
- Le linee intersecate in rosso indicano delle porzioni indicate con pannelli in legname per interdire le aree, non presenti allo stato attuale.

**Figura 3 Planimetria stato attuale piano terra immobili 1 e 2**





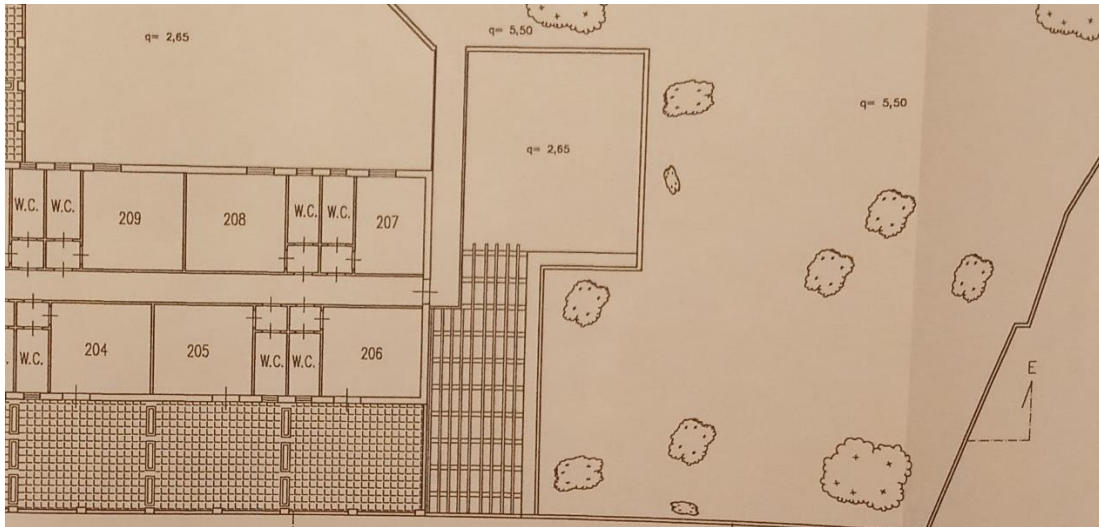


Indicazioni:

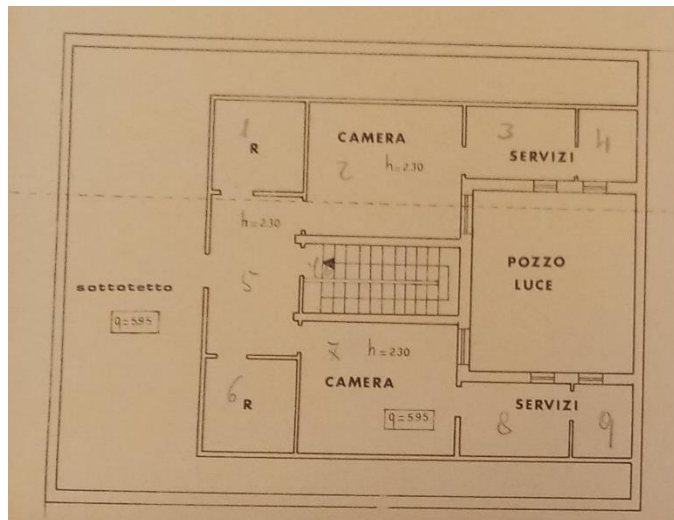
- La zona tratteggiata è attualmente adibita a sala ristorazione, ma doveva essere interdetta in quanto non segnalata agibile nella SCA

**Figura 4 Planimetria stato attuale piano ammezzato immobili 1 e 2**





**Figura 5 Planimetria stato attuale piano primo immobile 1 non completo**



**Figura 6 Planimetria stato attuale piano primo immobile 2 non completo**





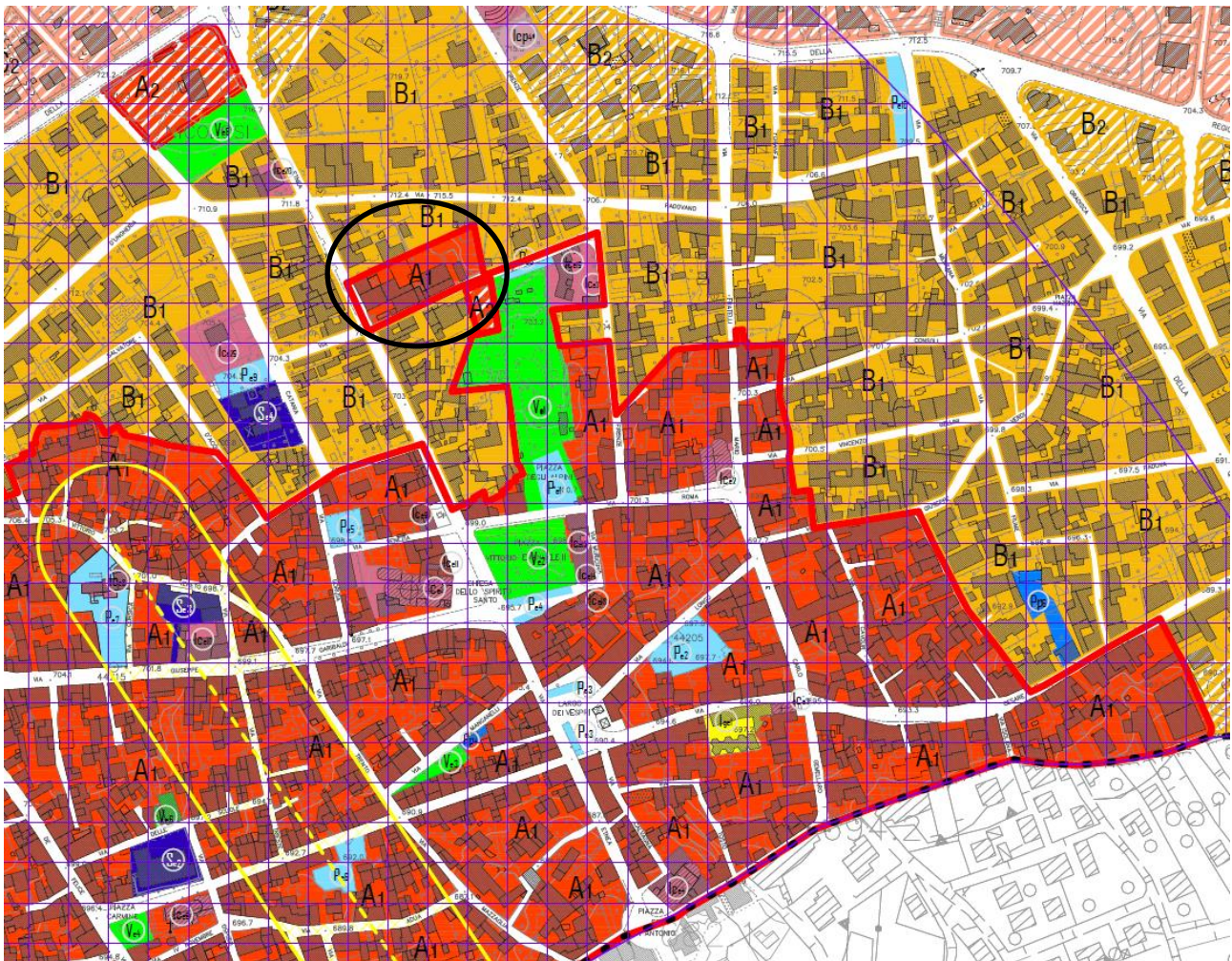
### 3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA

#### Quesito h):

indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

La destinazione dei beni, da P.R.G.C. vigente, è zona A – centro storico. Le norme speciali per tale zona sono indicate all'art. 45 delle Norme di Attuazione al P.R.G.C. (adeguamento ex D.A. n. 128/GAB del 26/04/2017 e D.D.G. n. 179/DRU del 18/10/2018).

La superficie attuale del terreno risulta di 2.585,96 mq. Essa, e quindi i beni pignorati edificati, ricadono nella zona del centro storico del comune di Nicolosi. L'indice di edificabilità è pari a 3,00 mc/mq. Il volume massimo edificabile risulta pertanto pari a 7.757,88 mc. Con l'ultimo progetto autorizzato, risalente al 1999, dovevano essere edificati altri 3.539,11 mc, che sommati ai volumi esistenti (pari a 3.245,18 mc), avrebbero determinato un volume totale pari a 6.784,29 mc. Da quanto sopra, anche in virtù del fatto che non tutti i volumi di progetto autorizzati sono stati effettivamente realizzati, si conclude che vi è ancora volumetria disponibile per l'edificazione, previa autorizzazioni da acquisire presso gli Enti.



**Figura 7 Stralcio P.R.G.C. Comune di Nicolosi**



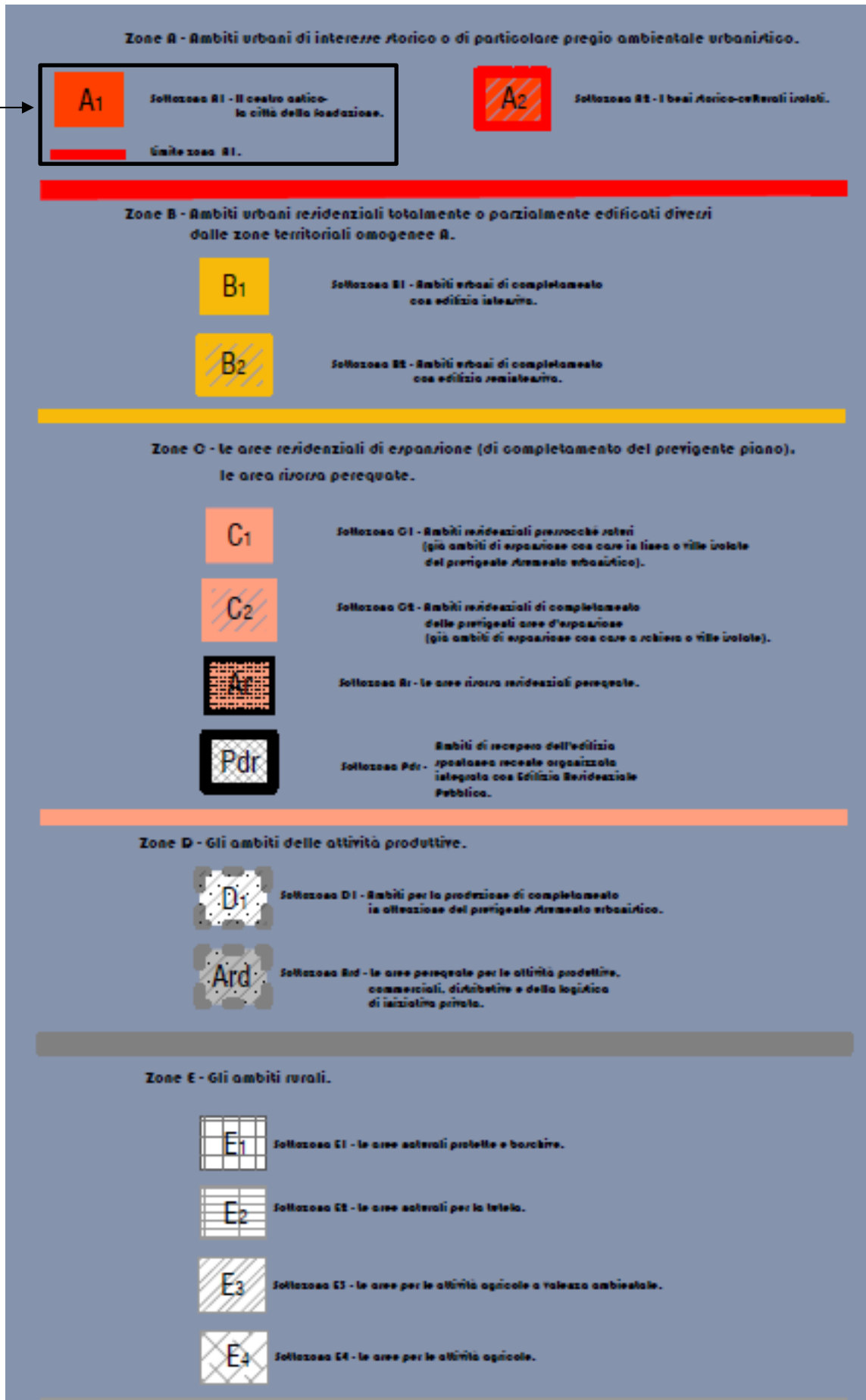


Figura 8 Legenda P.R.G.C. Comune di Nicolosi

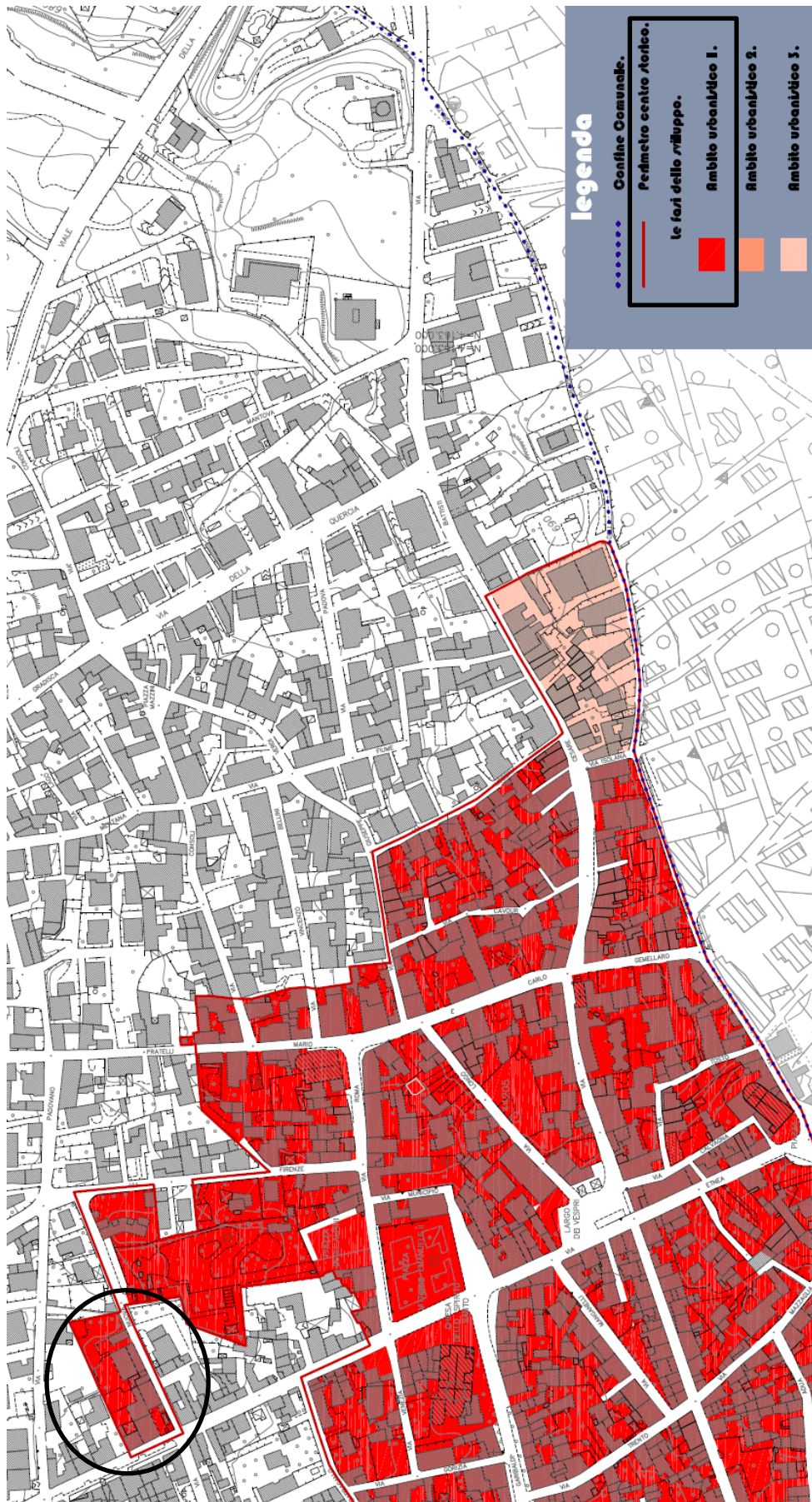






Figura 9 Legenda P.R.G.C. Comune di Nicolosi





**Figura 10 Stralcio centro storico - ambito urbanistico 1 P.R.G.C. Comune di Nicolosi**





### 3.6 REGOLARITÀ URBANISTICA

#### Quesito i):

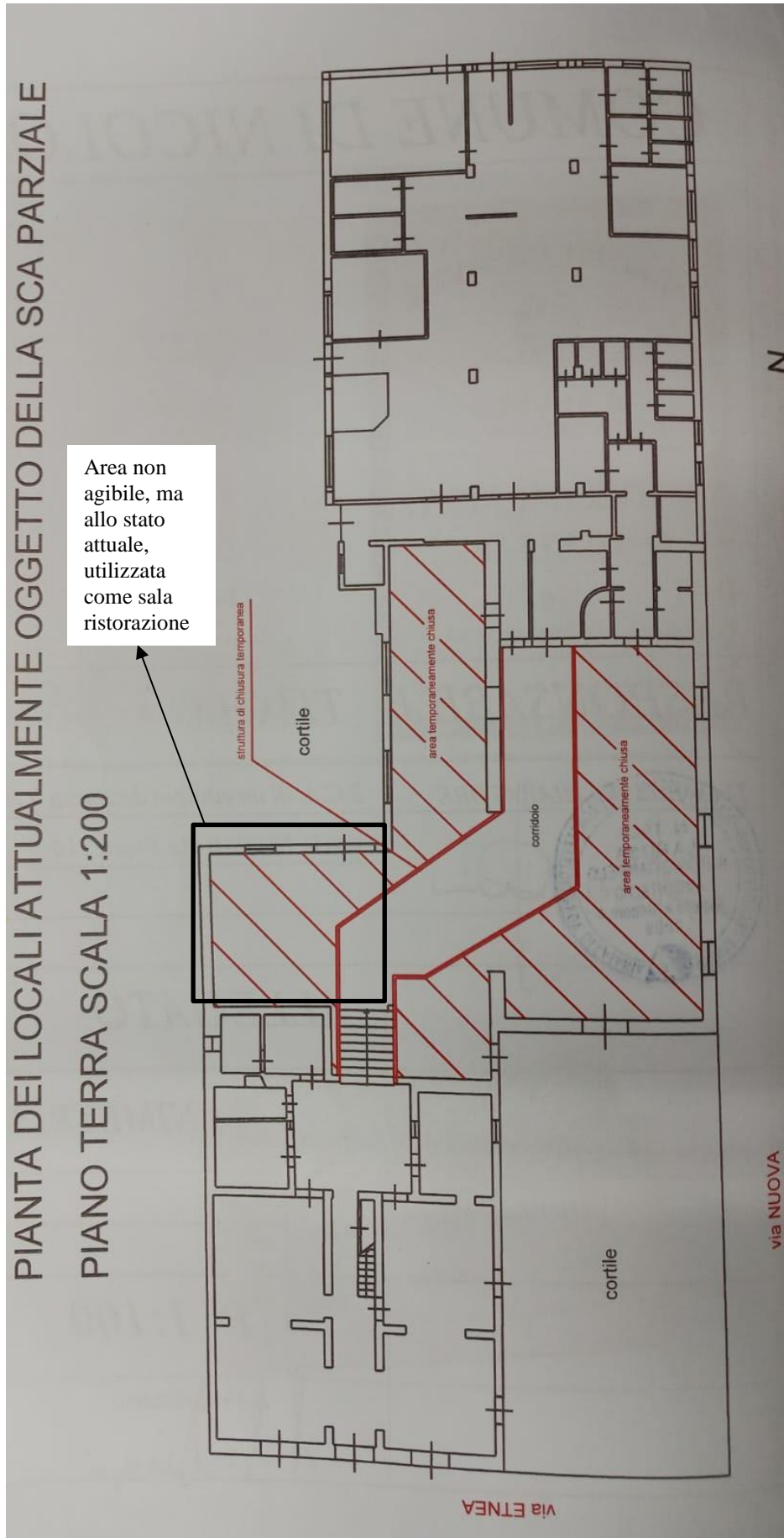
*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, 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;*

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, reperita tutta la documentazione progettuale presso l'ufficio tecnico comunale, si è provveduto al confronto tra i grafici progettuali approvati e lo stato di fatto dei seguenti immobili:

- Bene immobile n. 1: **Fabbricato sito in via Etnea 110, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 1 D/2, p.t. e p.p.;**
- Bene immobile n. 2: **Fabbricato sito in via Etnea 112, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 2 D/2, p.t., p. ammezzato e p.p..**

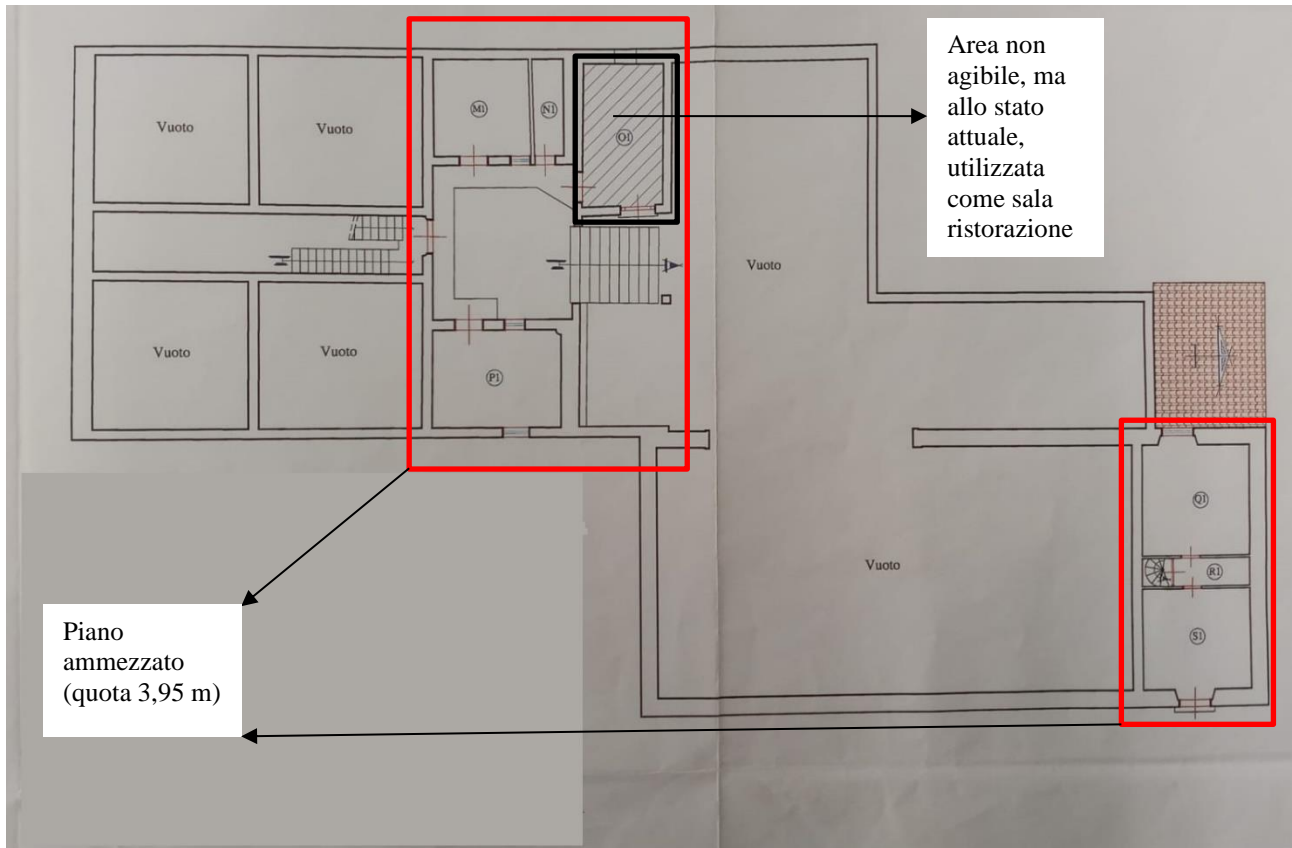
Sono stati reperiti dallo scrivente i progetti approvati con Concessione Edilizia n. 12 del 14/05/1993 e con Concessione Edilizia n. 46-2 del 30/09/1999. Quest'ultima è stata prorogata con Provvedimento prot. n. 8968/03/cc del 10/11/2003 e con Provvedimento prot. n. 16454/06/cc del 24/05/2007. Il Genio Civile di Catania ha rilasciato in data 18/12/1996 il certificato di conformità statico delle strutture. In data 14/09/2020 con prot. n. 16101 è stata presentata una SCA, Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale, in quanto la stessa riguarda soltanto i piani terra e ammezzato (ad eccezione delle zone danneggiate da un incendio, Figura 11 e Figura 12) degli immobili 1 e 2. Sono chiaramente esclusi dalla SCA i piani primi degli immobili in quanto non ancora completi. Allo stato attuale una porzione del piano terra e un vano al piano ammezzato, seppur non segnalati agibili, sono stati presumibilmente ristrutturati dopo i danni dell'incendio e risultano utilizzati e destinati a sale ristorazione.





**Figura 11 Planimetria piano terra stato di fatto soggetto a SCA**





**Figura 12 Planimetria piano ammezzato stato di fatto soggetto a SCA**



### CONFRONTO STATO DI FATTO – PROGETTO AUTORIZZATO 1993

- **Piano terra a quota 1,30 m:** Relativamente all'immobile 1 è stato ampliato il fabbricato con la creazione di un salone polifunzionale (che si estende anche all'immobile 2) e la realizzazione di nuovi servizi igienici per il pubblico e il personale impiegato e di una nuova zona cucina. Relativamente all'immobile 2 erano previsti da progetto delle modifiche nella porzione di fabbricato direttamente accessibile dalla via Etnea, al civico 12. Le modifiche interne per l'immobile 2 non sono state mai realizzate e lo stato di fatto attuale corrisponde ai grafici dell'esistente ante 1993. Anche l'area esterna sul retro (accessibile da via Nuova e via Padovano) non ha subito modifiche e non corrisponde a quanto previsto nello stato di progetto. In quest'area esterna, adiacente alla scala di raccordo tra la quota 2,65 m e 5,50 m, è presente, allo stato attuale, una struttura prefabbricata amovibile con una termocopertura, la quale non risulta essere stata autorizzata in progetto.
- **Piano primo a quota 4,30 m:** Nel progetto autorizzato del 1993 si doveva ampliare il piano ammezzato esistente (quota originaria 3,85 m) in un unico piano, accorpandolo con quello già esistente a quota 5,95 m. L'intero piano alla nuova quota di 4,30 m doveva essere destinato ad albergo/pensione, contenendo cinque camere da letto con w.c., un ulteriore w.c. esterno a servizio del personale, una zona disimpegno e ingresso, una lavanderia e un ripostiglio. Allo stato attuale non è stato realizzato nulla del progetto 1993, essendo presente sempre il piano ammezzato ante 1993 destinato a sale per la ristorazione e il piano primo a quota 5,95 m destinato ad albergo/pensione con camere e servizi, tuttavia ancora in corso di costruzione.
- **Piano secondo a quota 6,10 m:** Relativamente all'immobile 1, nel progetto autorizzato del 1993 si doveva edificare una sopra elevazione a quota 6,10 m, in corrispondenza di quello che nel medesimo progetto doveva essere un salone polifunzionale e della zona cucina, a discapito del piano ammezzato in corrispondenza della struttura del torrino. Tale piano doveva essere tutto adibito ad albergo/pensione con in totale n. sedici camere con bagni interni, un corridoio a "L" e un ripostiglio. Questo piano doveva essere raggiungibile internamente tramite un corpo scala interno o due vani ascensori adiacenti al corpo scala (visualizzabili anche nelle planimetrie di progetto 1993 alle quote inferiori), ed esternamente da una scala di raccordo tra la quota 2,65 m e 5,50 m, e da un'altra piccola scaletta di raccordo tra quest'ultima quota e la quota di progetto 6,10 m. Allo stato attuale è stata realizzata solo una porzione del fabbricato a quota 6,10 m (quello in corrispondenza della zona cucina). Esso è raggiungibile soltanto dalla corte pertinenziale esterna tramite la prima scala in cemento armato difforme da quella prevista in progetto. Internamente il piano non risulta raggiungibile in quanto non sono state realizzate le scale interne e i vani ascensori.  
Il piano, come detto precedentemente, è stato edificato solo parzialmente e non è stato completato. I vani di tale porzione di piano che dovevano essere adibiti a camere da letto per il pernottamento (in totale tre) e a servizi igienici annessi alle camere stesse (anch'essi tre), più un ulteriore servizio igienico per il personale impiegato, risultano tutt'ora incompleti e non abitabili. Le tramezzature interne e i tompagni esterni, così come le aperture interne di collegamento e quelle esterne di collegamento verso la terrazza, compresa quest'ultima, corrispondono esattamente con quanto autorizzato da progetto.
- **Piano quota copertura:** Analogamente a quanto detto per il piano a quota 6,10 m, anche la copertura di progetto risulta realizzata solo per la porzione edificata e non completa internamente. I ferri di ripresa, utilizzati per la struttura in calcestruzzo e la copertura, sono indicativi del fatto che la struttura doveva essere ampliata come da progetto autorizzato. Le altre coperture a falde e piane dell'immobile 1 sono rimaste invariate a quanto edificato ante 1993 e rappresentato nello stato di fatto del medesimo progetto autorizzato. Sono pertanto ancora presenti, allo stato dei luoghi, la terrazza piana sopra la porzione originariamente adibita a sala ristorazione, (quest'ultima oggi in disuso per l'incendio avvenuto) e la struttura del torrino appartenente all'immobile 1, (la quale arriva fino alla quota 7,90, ma che allo stato attuale, tuttavia, non risulta accessibile, in quanto sarebbe raggiungibile soltanto tramite percorsi non



sicuri, ovvero sia attraversando porzioni di copertura e scavalcando il parapetto della terrazza esterna). Fino alla quota inferiore del torrino (5,44 m), invece, è possibile accedere. Si rimanda alla sezione di progetto esistente del 1993 (tav. esistente B/5, pp. 12-14, allegato 4). In tale sezione è anche indicato il garage/deposito ubicato a quota inferiore in corrispondenza della sala danneggiata dall'incendio, il quale non è indicato nel catastale, ed è unicamente accessibile da via Nuova. La copertura a falde e il pozzo luce/chiostro (oggi chiuso con vetrate), relativamente all'immobile 2 sono rimasti invariati a quanto rappresentato nel progetto esistente del 1993.

### CONFRONTO STATO DI FATTO – PROGETTO AUTORIZZATO 1999

- **Piano terra a quota 1,30 m:** Il progetto 1999, rispetto quello del 1993, ha come novità l'ampliamento dell'immobile 2 (dal lato nord), la sistemazione esterna sul retro e alcune modifiche interne previste soprattutto per l'immobile 2 (cambia la zona reception e la zona scala interna e vani ascensori). Resta confermato il salone polifunzionale (per entrambi gli immobili) e la zona cucina relativamente all'immobile 1. Esternamente era stato previsto la realizzazione di locali tecnici (i quali sono attualmente presenti e accessibili da via Nuova) e la sistemazione di un'area a parcheggio anch'essa accessibile da via Nuova (a quota 0,15 m), da coprirsi con una terrazza (a quota 5,50 m da sistemarsi a verde). Viene variata anche la scala esterna di raccordo tra la quota 2,65 m e 5,50 m, dalla quale si giunge alla stessa area a verde (soprastante la nuova zona a parcheggio a quota 0,15 m) e alla porzione in cemento armato di collegamento per l'ingresso al piano delle camere (quota 6,10 m). Adiacente alla scala di raccordo tra la quota 2,65 m e 5,50 m, è presente, allo stato attuale, una struttura prefabbricata amovibile con una termocopertura, la quale non risulta essere stata autorizzata in progetto.
- **Piano primo a quota 4,30 m:** Nel progetto autorizzato del 1999, rispetto quello del 1993, sono previste delle modifiche interne alla sopraelevazione dell'immobile 2 (quota 4,30 m). Come già previsto dal progetto 1993, i piani ammezzati e primo esistenti dovevano essere eliminati a favore di un unico piano riservato alle camere degli ospiti. Nel progetto 1999 era prevista un ampliamento del piano (già a partire dal piano terra). Le cinque camere con bagno, inizialmente previste, sono state arricchite con una suite e una terrazza esterna (lato nord, soprastante l'ampliamento terraneo). Restano confermati l'ingresso, i servizi di piano e la zona di collegamento col piano di sotto, seppur con una disposizione diversa rispetto il progetto precedente. Esternamente, per come detto precedentemente, la scala esterna di raccordo tra la quota 2,65 m e 5,50 m, necessaria per raggiungere la zona esterna del retro (quota 5,50 m) e la sopraelevazione dell'immobile 1 da adibirsi ad albergo/pensione (a quota 6,10 m, soprastante l'attuale zona cucina), è variata rispetto quella prevista nel 1993. Allo stato attuale nulla è stato realizzato di quanto previsto nell'ultimo progetto per la quota 4,30 m ed è tutto rimasto invariato a quanto graficato nell'esistente del 1993, con un piano ammezzato attualmente utilizzato e un piano primo incompleto e in disuso.
- **Piano secondo a quota 6,10 m:** Tale sopraelevazione, rispetto il progetto 1993, è stata leggermente modificata a causa della variazione della scala interna e degli ascensori (immobile 2). Sono stati ricavati servizi di piano e un'area comune, a discapito di una camera e di un w.c. In totale le camere con bagno interno previste nel nuovo progetto sono quindici. Restano confermate le terrazze esterne. Allo stato attuale, si ribadisce, il piano a quota 6,10 m è stato realizzato solo in parte (immobile 1, soprastante la zona cucina). Le camere fino ad ora edificate (in totale tre, comprese di altrettanti w.c.), sono incomplete e non utilizzate. L'area esterna a verde, seppur non curata al meglio è presente allo stato dei luoghi ed è anche raggiungibile da via Padovano oltre che dalla scala esterna di raccordo.
- **Piano quota copertura:** Analogamente a quanto detto per il piano a quota 6,10 m, anche la copertura di progetto risulta realizzata solo per la porzione edificata e non completa internamente. I ferri di ripresa, utilizzati per la struttura in calcestruzzo e la copertura, sono indicativi del fatto che la struttura doveva essere ampliata come da progetto 1999, analogamente a quello del 1993, ma allo stato attuale non è ancora accaduto. Le altre coperture a falde e piane



dell'immobile 1 sono rimaste invariate a quanto edificato ante 1993, analogamente a quanto rappresentato nello stato di fatto. Si rimanda a quanto detto dal confronto con il progetto 1993 per lo stato dei luoghi attuale. Si vuole invece sottolineare, relativamente all'immobile 2, che la copertura di progetto di quest'ultimo era differente rispetto quanto previsto nel progetto 1993, anche perché rispetto quest'ultimo il piano è stato ampliato ed è stata ricavata una terrazza esterna. Allo stato attuale, tuttavia, è presente la medesima copertura a falde e il pozzo luce/chiostro (oggi chiuso con vetrate), rappresentati nelle tavole dell'esistente del progetto 1993.

### **CONFRONTO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA PER SCA 2020**

Da quest'ultimo confronto si sottolinea che sono soggetti a SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) soltanto i locali del piano terra e del piano ammezzato attualmente completi e accessibili. A seguito di un incendio nella zona della originaria cucina, alcune aree del piano terra degli immobili 1 e 2 risultano attualmente interdetti. Per tali aree, come anche sottolineato nella pratica SCA, non è stata effettuata la segnalazione di agibilità. Gli immobili al piano terra e ammezzato sono conformi alla planimetria allegata alla SCA (riportata nella presente relazione in Figura 11). Nello specifico, il piano terra è in parte conforme a quanto già esistente ante 1993 (si rimanda al progetto esistente 1993, per la zona dell'immobile 2, accessibile da via Etna 112) e in parte conforme ai progetti 1993 e 1999, relativamente agli ampliamenti della zona cucina e del retro, prospicienti via Nuova. Il piano ammezzato, anch'esso oggetto di SCA, è conforme a quanto già esistente prima del 1993, ad eccezione di una finestra di affaccio sulla terrazza esterna al piano terra (ad angolo tra via Etna e via Nuova), la quale è stata indicata nella planimetria allegata alla pratica SCA. Del piano ammezzato, una sala non rientra nella SCA, in quanto anch'essa interessata dall'incendio (Figura 12). Allo stato attuale, tale sala presenta anche un'apertura di affaccio, (non indicata nelle precedenti planimetrie di progetto), alla sala sottostante, anch'essa non soggetta a SCA. Entrambe le sale (sia quella del piano ammezzato che quella del piano terra), pur non essendo oggetto di pratica SCA, allo stato attuale non risultano interdette come le altre (Figura 11 e Figura 12). I piani incompleti a quota 5,95 m (appartenenti all'immobile 2) e 6,10 m (appartenenti all'immobile 1) non sono stati certificati agibili. Essi sono accessibili, ma non utilizzati.

In conclusione, dai confronti con i vari progetti, si può sintetizzare che urbanisticamente gli immobili risultano regolari in parte al progetto ante 1993, in parte ai nuovi progetti del 1993 e del 1999. È ancora possibile edificare, come previsto dall'ultimo progetto approvato, in quanto le opere autorizzate non sono state tutte realizzate.





**Quesito j):**

verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Ove **L'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Per quanto riguarda la sanabilità di opere abusive si valutano le varie ipotesi, ai sensi delle sanatorie legiferate nel corso degli anni:

- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 47/85;
- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 724/94;
- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 326/03.

L'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che gli immobili trasferiti mediante procedure esecutive, laddove ne abbiano necessità, sono comunque sanabili (presentando istanza entro 120 giorni dal Decreto di trasferimento del Giudice) purché le ragioni del credito siano anteriori alla data di entrata in vigore della legge (nel caso specifico al 28.02.1985). Tale articolo può considerarsi ripreso dalle due leggi successive sul condono edilizio: la 724/94 del 23/12/1994 e la 326/03 del 24/11/2003. Le ragioni del credito ai sensi delle due nuove leggi di condono edilizio dovrebbero pertanto esistere prima del 23/12/1994 (per la 724/94) e del 24/11/2003 (per la 326/03).

Oltre le ragioni del credito, le opere abusive devono essere realizzate anteriormente al termine indicato dalla legge a cui ci si riferisce e sanabili in base a quest'ultima.

In conclusione, ai fini della valutazione della sanabilità degli abusi edilizi, occorre che si verifichino le seguenti due condizioni:

- la data delle ragioni del credito per cui si interviene deve essere antecedente alla Legge di Sanatoria di riferimento;
- la data di ultimazione dell'opera abusiva deve essere antecedente alla Legge di Sanatoria di riferimento.

Dai confronti con i vari progetti, urbanisticamente, gli immobili risultano regolari in parte al progetto ante 1993, in parte ai nuovi progetti del 1993 e del 1999. La data delle ragioni del credito risulta successiva alle ultime leggi di sanatoria.



### 3.7 DISPONIBILITÀ DEI BENI

#### **Quesito 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**).*

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto si è fatta trovare una delegata alla rappresentanza della ditta e socia della stessa. È stato permesso allo scrivente l'effettuazione dei sopralluoghi presso gli immobili aggrediti. Si è potuto accedere, oltre che al piano terra e al piano ammezzato, adibiti a ristorante, anche alle aree esterne, alle porzioni di immobili non completi (piani primi di entrambi gli immobili), alle zone interdette in quanto non agibili dopo l'incendio ed al garage/deposito accessibile da via Nuova. Le uniche zone non accessibili, in quanto l'immobile non è ancora stato completato e non vi è un percorso sicuro per il loro raggiungimento, sono l'ultimo piano della struttura a "torrino", (la quale da progetto doveva essere demolita per l'edificazione completa del piano a quota 6,10 m da riservarsi alle camere e ai servizi igienici della struttura ricettiva), e la terrazza scoperta ad essa collegata, (che funge da copertura per la sala ristorazione dell'immobile 1, quest'ultima risulta attualmente interdetta in quanto, come detto precedentemente e ravvisabile sui luoghi, danneggiata dall'incendio).



## 4. DESCRIZIONE IMMOBILI

### 4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLA ZONA

#### Quesito 1):

*elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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

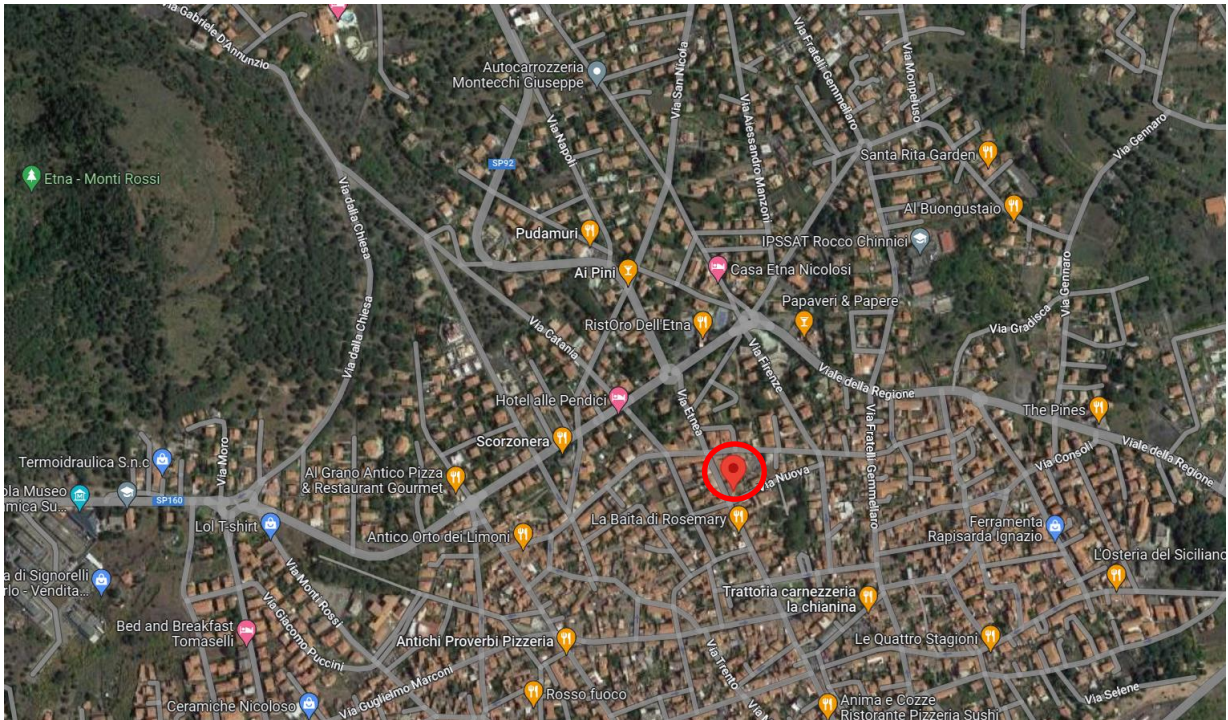
I beni immobili oggetto di pignoramento sono identificati catastalmente con la categoria D/2 (alberghi, ristoranti, pensioni con fini di lucro, comprese le relative pertinenze). I codici Ateco (nel caso specifico più d'uno), ovvero sia, i codici alfanumerici di sei cifre che identificano le attività economiche, sono il 56.3 (bar e altri esercizi simili senza cucina), il 56.10.11 (ristorazione con somministrazione) e il 55.1 (attività dei servizi di alloggio e di ristorazione - alberghi e strutture simili). I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel territorio di Nicolosi, in via Etnea nn. 110-112, in pieno centro storico. Le aree pertinenziali esterne sono anche accessibili da via Nuova (ingresso pedonale e carrabile secondario dal civico n. 8) e via Padovano (ingresso pedonale e carrabile secondario dal civico n. 10). Dal lato di via Nuova è possibile accedere anche ai locali tecnici esterni.

Il piano primo degli immobili non risulta completo. Allo stato attuale gli immobili sono pertanto destinati all'attività di ristorazione, la quale viene effettuata esclusivamente ai piani terra e ammezzato. Una porzione al piano terra risulta segregata con strutture in legno in quanto fortemente danneggiata da un incendio. Questa porzione non rientra, infatti, tra le parti segnalate agibili nella pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) del 2020. Gli immobili, nel complesso, comprese le aree pertinenziali esterne, confinano a nord ed est con proprietà di terzi, a ovest con via Etnea e a sud con via Nuova.

Le immagini satellitari di seguito inserite, (Figura 13 e Figura 14), inquadrano i fabbricati e le relative aree pertinenziali esterne. In pochi minuti, dal centro storico di Nicolosi, si può giungere alle aree periferiche del comune medesimo e ai paesi limitrofi. In circa trenta minuti si possono raggiungere la città di Catania in direzione sud o il Rifugio Sapienza – Nicolosi Nord sull'Etna, in direzione nord. Essendo ubicati al centro storico possono essere raggiunti, in pochi minuti tutti i servizi primari presenti sul territorio.







**Figura 13 Inquadramento territoriale della zona**



**Figura 14 Particolare inquadramento territoriale della zona e dei beni**



Per come potuto verificare nella documentazione progettuale reperita, i corpi di fabbrica insistono su una superficie di circa 2364 mq. La costruzione è risalente alla prima metà del 900 e ciò è desumibile dal fatto che il sistema costruttivo è quello dell'epoca con muratura portante in conci lavici e mattoni legati con malta, sia per le tamponature esterne che per i tramezzi interni, sia pur con spessori ridotti. Gli orizzontamenti sono stati eseguiti con solai in cemento armato a soletta e nervature. Non si rilevano lesioni alla struttura portante. La copertura delle parti edificate è di tipo mista. Si ravvisa la presenza di una terrazza (copertura piana calpestabile) corrispondente ad una porzione di fabbricato del piano terra originariamente adibito a sala ristorazione (ma oggi non agibile a seguito dell'incendio avvenuto). È presente una copertura con sistema a padiglione con falde inclinate, relativamente alle porzioni da destinarsi a camere di albergo piani a quota 5,95 m-6,10 m, rispettivamente degli immobili di via Etna n. 112 (immobile 2) e di via Etna n. 110 (immobile 1). In altre porzioni di fabbricati sono presenti delle coperture a falde inclinate. La copertura dell'ultimo progetto autorizzato è stata realizzata solo in parte (copertura a padiglione del piano primo dell'immobile 1). Si rimanda, per maggiore comprensione, al confronto delle difformità tra stato di fatto e progetti. Sia le pareti esterne che quelle interne risultano in buono stato di conservazione. Gli infissi e le porte interne (per lo più in legno, tranne quelle antipanico in alluminio) risultano essere complessivamente in discrete condizioni.

Gli immobili, al piano terra, sono internamente così composti:

- n. 4 sale ristorazione (superficie utile 79 mq);
- n. 4 vani adibiti ad office (superficie utile 38,15 mq);
- n. 1 vano adibito a quadro luci (superficie utile sottoscala 1,10 mq);
- n. 1 vano adibito a disimpegno (pozzo luce) (superficie utile 20,60 mq);
- n. 1 vano adibito a sala esposizione (superficie utile 8,10 mq);
- n. 1 bar (superficie utile 21,75 mq);
- n. 1 anti-w.c. pubblico disabili (superficie utile 6,00 mq);
- n. 2 w.c. disabili pubblico (superficie utile 9,50 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 3 w.c. pubblici uomini (superficie utile 8,70 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 3 w.c. pubblici donne (superficie utile 12,40 mq);
- n. 1 cucina (superficie utile 161,40 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 2 w.c. personale uomini (superficie utile 5,55 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 2 w.c. personale donne (superficie utile 5,75 mq);
- n. 1 dispensa (superficie utile 23,95 mq);
- n. 1 atrio (superficie utile 3,35 mq);
- n. 3 disimpegni (superficie utile 89,10 mq);
- n. 1 dispensa (superficie utile 23,95 mq);
- n. 1 ripostiglio (superficie utile 5,10 mq);
- area non segnalata agibile, ma utilizzata come sala ristorazione allo stato attuale circa 30 mq;
- area non agibile danneggiata dall'incendio circa 165 mq.

La superficie utile netta del piano terra in esame risulta essere di circa 520,10 mq.

Gli immobili, al piano ammezzato, sono internamente così composti:

- n. 3 sale ristorazione/esposizione (superficie utile 31,45 mq);
- n. 1 ripostiglio (superficie utile 2,80 mq);
- n. 1 disimpegno (superficie utile 2,20 mq);
- n. 2 vani privati (superficie utile 23,90 mq);



La superficie utile netta dei piani ammezzati degli immobili 1 e 2 risulta essere di circa 60,35 mq.

Gli immobili al piano primo, come detto precedentemente, sono incompleti e non abitabili.

Le aree esterne relativamente all'immobile 1 sono una terrazza adibita a cortile estivo prospiciente via Etnea e via Nuova (142 mq), la terrazza a servizio dell'immobile non completo del piano primo (108 mq) e l'area esterna del retro a differenti quote (da 2,65 m a 5,50 m), accessibile da via Padovano e via Nuova (1162 mq). L'immobile 2 ha come area pertinenziale esterna una terrazza scoperta (248 mq), anche questa alla quota di 2,65 m, confinante con l'area pertinenziale esterna dell'immobile 1, a pari quota. I locali tecnici esterni, accessibili dal lato di via Nuova, sono in mediocre stato di conservazione.

Gli immobili risultano dotati di tutti gli impianti convenzionali, che dovevano essere interessati dagli interventi edilizi autorizzati con concessione edilizia del 1999. Nello specifico, per come riportato nella segnalazione certificata di agibilità, sono presenti gli impianti elettrici, idrico sanitario, per il trasporto e utilizzo di gas, impianto di protezione antincendio. Durante il sopralluogo, è stata riscontrata anche la presenza di impianti radiotelevisivi e di riscaldamento/raffrescamento tramite alcune pompe di calore, delle quali, tuttavia, non si conosce l'effettiva efficienza di funzionamento. Il riscaldamento delle varie sale adibite alla ristorazione è affidato ad elementi portatili del tipo "stufe a fungo", alimentate con bombole a gas. È presente anche un impianto di emergenza con lampade a neon installate a parete, che si attivano in caso di mancanza di alimentazione elettrica. L'acqua calda sanitaria (ACS) è garantita da boiler elettrici. Gli impianti sono stati realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile, antecedente alla Legge 46/90 "Norme per la sicurezza degli impianti", ma presumibilmente in parte o in toto ri-adequati alla normativa di riferimento, durante i lavori autorizzati, eseguiti, tuttavia, solo parzialmente. Relativamente alla normativa antincendio, per come riportato nella relazione ex Lege 10 13/89, è stata prevista la suddivisione dell'insieme edilizio in compartimenti antincendio, separati tra loro da porte REI e con proprie vie di esodo. È stato richiesto il parere sulla conformità antincendio dei locali da parte della ditta esecutata con pratica n. 22956 del 13/07/2009. Non si hanno notizie in merito all'eventuale rinnovo del parere di conformità antincendio, in quanto non è stata rinvenuta alcuna documentazione utile né durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale né durante le operazioni peritali di sopralluogo. Il rispetto della normativa antincendio e l'effettivo funzionamento degli impianti e del piano di emergenza con le vie di fuga e le uscite di emergenza necessiteranno, pertanto, di ulteriori approfondimenti in caso di eventuale vendita.

Per le foto interne ed esterne di dettaglio, si rimanda alla documentazione fotografica riportata all'allegato 5.





## 4.2 CONSISTENZA COMMERCIALE

Per determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio per computare le misure, indicati nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo” ed in particolare all’allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

La superficie commerciale è stata pertanto determinata con un arrotondamento al metro quadrato, sulla base delle seguenti indicazioni:

*DPR 138/98 - Allegato C*

**NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).**

*Criteri generali*

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

*Criteri per i gruppi "R" e "P"*

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
  3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.



**Criteria per il gruppo "T"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

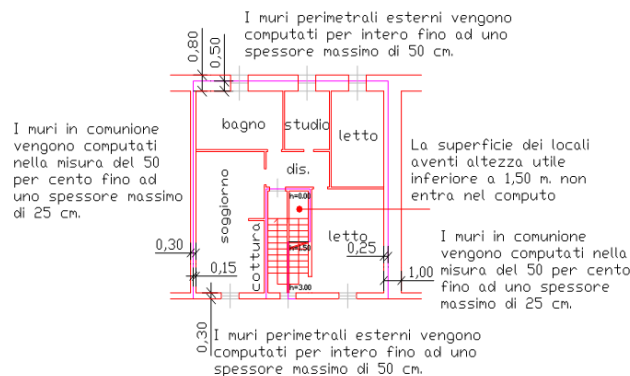
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.



Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco dell'immobile (Tabella 3).



**Tabella 3 Consistenza commerciale immobile 1 sito in via Etnea n. 110, Nicolosi (CT)**

Tipologia	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Stato immobile (manutenzioni e finiture interne ed esterne)
P. PRIMO	Albergo (non completo)	233,00	1,00	233,00	Non completo
P. AMMEZZATO	Albergo (non completo)	35,00	1,00	35,00	Buono
P. TERRA	Ristorante (Sala, cucina e tutti i locali con funzione principale nella specifica categoria)	312,80	1,00	312,80	Buono
	Locali accessori a servizio diretto di quelli principali (w.c., ripostigli corridoi, ecc..)	194,20	0,50	97,10	Buono
ESTERNO	Cortile estivo p. terra	142,00	0,20	28,40	Buono
	Corte pertinenziale retro (quote 2,65 m e 5,50 m)	1.162,00	0,20	232,40	Mediocre
	Terrazza a servizio albergo (non completo) piano primo	108,00	0,10	10,80	Non completa
<b>TOTALE</b>				<b>949,50</b>	

\*Superficie commerciale arrotondata a 950,00 mq, comprese porzioni non complete e non abitabili e parti esterne.



**Tabella 4 Consistenza commerciale immobile 2 sito in via Etnea n. 112, Nicolosi (CT)**

Tipologia	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Stato immobile (manutenzioni e finiture interne ed esterne)
P. PRIMO	Albergo (non completo)	85,00	1,00	85,00	Non completo
	Sottotetto (locale accessorio direttamente comunicante con vani principali incompleti)	76,00	0,50	38,00	Non completo
P. AMMEZZATO	Sale ristorazione	58,00	1,00	58,00	Buono
P. TERRA	Ristorante (Sala, cucina e tutti i locali con funzione principale nella specifica categoria)	220,70	1,00	220,70	Buono
	Locali accessori a servizio diretto di quelli principali (w.c., ripostigli corridoi, ecc..)	62,30	0,50	31,15	Buono
ESTERNO	Cortile estivo pertinenziale retro (quota 2,65 m)	248,00	0,20	49,60	Mediocre
<b>TOTALE</b>				<b>480,05</b>	

\*Superficie commerciale arrotondata a 480,00 mq, comprese porzioni non complete e non abitabili e parti esterne.

La superficie commerciale degli immobili è stata arrotondata all'unità successiva. Data, tuttavia, la possibilità di qualche eventuale incertezza di misura durante il sopralluogo di dettaglio che può portare a variazioni delle superficie dell'ordine del mq, si precisa che la valutazione di stima immobiliare che si effettuerà è da considerarsi a corpo, poiché tra l'altro si tratta di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificheranno, pertanto, la valutazione finale del bene.



## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI

### 5. SCOPO DELLA STIMA IMMOBILIARE

#### **Quesito 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, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

Lo scopo della presente attività estimativa è quello di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con annesso corte pertinenziale, e dei terreni limitrofi della stessa proprietà. Tale stima viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi generali:

- I beni oggetti di valutazione si presentano come beni unitari sotto l'aspetto della funzionalità;
- Il valore stimato dei beni assume significato se gli stessi sono scambiati nello stesso periodo nel quale sono stati effettuati i sopralluoghi e redatta la relazione peritale per la stima dei beni;
- La valutazione degli immobili è da considerarsi a corpo, poiché si tratta di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano pertanto la valutazione dei beni oggetti di stima.



## 6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo di beni, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di essere il punto di incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto analitico. Il procedimento diretto e sintetico può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti analitici, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato. Le analisi di mercato, pertanto, sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato e altro. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

L'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico ( $K_{glob}$ ). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.



## 7. FONTI DOCUMENTALI

Per l'elaborazione di queste stime, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo delle proprietà;
- informazioni relative a, superfici dei beni, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma.

## 8. CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili riducendone, a causa delle banche che non erogano i mutui, la domanda generale. Inoltre, i venditori non concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa.

In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- gli immobili civili, commerciali, industriali, artigianali, disponibili sul mercato e non utilizzati, sono in aumento;
- la domanda è in calo, sia per la crisi economica che per il problema finanziario delle banche restie ad erogare crediti;
- i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano;
- nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

Con il “Rapporto 2022” sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia dal titolo “Remake the shop – Create the stage”, si è effettuata un’analisi attenta del settore che è stato tra i più penalizzati nel 2021 a causa della pandemia.

I dati emersi nel Report 2022, riporta che in Europa, gli investimenti immobiliari per negozi e edifici adibiti al commercio sono diminuiti di circa il 10% arrivando a toccare il minimo storico di 33 miliardi di euro nel 2021. In Italia, il volume totale degli investimenti registrati nel 2021 è stato pari a 1,32 miliardi di euro, risultando inferiore del 9% rispetto al 2020 e di poco più del 30% rispetto al 2019. Il settore del mercato degli immobili a uso commerciale in Italia ha registrato un fatturato di 6,7 miliardi di euro di beni scambiati, derivanti da vendita o locazione, con un calo di poco inferiore al punto e mezzo percentuale rispetto al 2020. Una quota rilevante delle transazioni portate a termine è stata conclusa nel secondo semestre dell’anno, grazie ad attività avviate sul finire del 2020 e nel secondo trimestre del 2021.

Nel corso del 2022 e 2023 la situazione sul fronte degli investimenti, seppur come da previsione, doveva invertirsi, si trova ancora in una fase delicata non ottimale, anche a causa della guerra in Ucraina, della conseguente crisi economica e del rincaro dei prezzi.



La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tali situazioni, che inevitabilmente hanno inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

## 9. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Nel seguente paragrafo verranno stimati gli immobili, a partire da un procedimento diretto e sintetico basato sul metodo del confronto.

Successivamente si procederà alla stima degli stessi con un procedimento indiretto - analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

### 9.1 STIMA IMMOBILI (Procedimento diretto - sintetico basato sul metodo del confronto)

#### Analisi di mercato immobili 1 e 2

##### Offerte di vendita

Si rilevano diverse inserzioni di vendita tra vari siti di agenzie immobiliari. Tali inserzioni per essere quanto più significative possibili sono state considerate per immobili di simili tipologi e con simili destinazioni, ricadenti nel comune di Nicolosi, a ridosso del centro storico e in paesi limitrofi, non capoluoghi di provincia, e comunque nel territorio della provincia di Catania (Tabella 5).

**Tabella 5 Immobili in vendita**

IMMOBILI IN VENDITA / VENDUTI / STIMATI COMPARABILI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione	Stato manutentivo	Prezzo d'offerta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
1	Albergo/ristorante	via Etna 160, Nicolosi (CT)	buono	3.200.000,00	4000	800,00
2	Albergo/ristorante	Via Carducci 30 - 95037 San Giovanni La Punta (CT)	buono	8.050.000,00	3867	2.081,72
3	Albergo/ristorante	Via Carducci 30 - 95037 San Giovanni La Punta (CT)	buono	4.700.000,00	2702	1.739,45
4	Albergo/ristorante	Via per Viagrande 37, San Giovanni La Punta (CT)	buono	3.846.000,00	3311	1.161,58
5	Albergo/ristorante	Via per Viagrande 37, San Giovanni La Punta (CT)	buono	4.979.657,00	2767	1.799,66
6	Albergo/ristorante	Via Fossa Gelata nn. 17-21, Zafferana Etnea (CT)	buono	3.000.000,00	1345	2.230,48
7	Albergo/ristorante	Via Etna 107, Nicolosi (CT)	buono	1.070.000,00	767	1.395,05
8	Locale commerciale	via Giacomo Leopardi, Nicolosi (CT)	buono	400.000,00	500	800,00
<b>Valore unitario medio</b>						1.500,99
<b>Valore finale ragguagliato con alea di contrattazione (17%)</b>						1.245,82



Il valore delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore finale di vendita. Tale divario è calcolato in percentuale per le grandi città italiane, da appositi studi statistici NOMISMA.

Nel caso specifico per tali abitazioni usate di tipologia simile all'immobile di riferimento, si può considerare un'alea di contrattazione variabile intorno al 17%.

#### Banca data delle quotazioni immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il primo semestre dell'anno solare 2022. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio.

Dalle pubblicazioni OMI, relativamente a immobili della stessa categoria catastale/tipologia edilizia all'interno del centro storico del comune di Nicolosi, si desume un valore massimo  $V_{MAX} = 1.500,00 \text{ €/mq}$ , ed un valore minimo  $V_{MIN} = 900,00 \text{ €/mq}$ . I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto le quotazioni non si riferiscono ad immobili di particolare pregio o degrado, o con caratteristiche comunque non ordinarie rispetto la tipologia edilizia della zona.

#### Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari, per gli immobili della zona si è risaliti ad un valore di mercato compreso tra **900,00 €/mq** e **1.500,00 €/mq**.

Dai valori sopra riportati, derivanti dalle offerte di vendita ragguagliate ad un'alea di contrattazione, dalla Banca Dati dell'OMI, e da indagini presso agenzie immobiliari, si può ricavare il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{(1.245,82 + 900,00 + 1.500,00 + 900,00 + 1.500,00)}{5} \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 1.209,16 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

#### Determinazione del valore unitario dell'immobile:

Il valore medio di stima  $V_m$  ricavato precedentemente verrà moltiplicato per un coefficiente di merito  $K_{glob}$  specifico per le caratteristiche dell'immobile in esame.

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = \text{Valore finale di stima dell'immobile}$$

con:

- $V_{mp} = V_m * K_{glob} = \text{Valore medio ponderato con coefficiente di merito}$
- $V_m = \text{Valore medio ricavato da indagini di mercato}$
- $K_{glob} = \text{Coefficiente di merito ricavato da coefficienti correttivi}$

È necessario, pertanto, tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna e le dimensioni nel contesto zonale e la condizione generale



dell'immobile stesso. Da queste condizioni si ricavano i coefficienti correttivi (Tabella 6), per comparazione dei vari parametri formativi:

- parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura, dall'impiantistica e dalla vetustà della stessa;
- parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- parametro urbanistico, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- parametro di parcheggio e viabilità, inteso nel senso di accessibilità all'immobile;
- parametro giuridico, inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici) e D.M. 37/08, L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94;
- parametro conservativo e manutentivo, inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa;
- parametro tecnologico, inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media.





Tabella 6 Coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI (RISTORANTE)	
<p><b>Comparazione di parametri zionali Kz</b> L'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute buone. Le potenzialità dei servizi sono soddisfacenti. Tali caratteristiche, comparate ad un immobile medio ideale di riferimento, possono essere definite con l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a:</p>	<b>Kz = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri costruttivi Kc0</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• muratura portante coeff. 1,00;</li> <li>• telaio in calcestruzzo armato coeff. 0,90;</li> <li>• telaio in acciaio coeff. 1,10;</li> <li>• mista coeff. 0,70;</li> <li>• pannelli prefabbricati coeff. 1,00.</li> </ul> <p><b>Strutturale Kc1:</b> sono assenti lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali.</p> <p><b>Di finitura Kc2:</b> finiture interne ed esterne buone.</p> <p><b>Impiantistico Kc3:</b> impianto elettrico, idrico e riscaldamento (boiler elettrici) funzionanti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vetusta' fisica Kc4 (comprese ristrutturazioni):</b></li> <li>• Fabbricato &lt; di 6 anni coeff. 1,10</li> <li>• Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00</li> <li>• Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,90</li> <li>• Fabbricato &gt; di 50 anni coeff. 0,50</li> </ul>	<b>Kc0 = 1,00</b> <b>Kc1 = 1,00</b> <b>Kc2 = 1,00</b> <b>Kc3 = 1,00</b> <b>Kc4 = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri funzionali Kf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottime coeff. 1,00</li> <li>• Buone coeff. 0,95</li> <li>• Mediocri coeff. 0,80</li> <li>• Scadenti coeff. 0,70</li> </ul> <p>In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna (le dimensioni, la consistenza, la posizione), si considera un coefficiente pari a:</p>	<b>Kf = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri di trasformazione Kt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Totale coeff. 1,00</li> <li>• Parziale coeff. 0,90</li> <li>• Nulla coeff. 0,80</li> </ul> <p>Gli immobili sono ben utilizzati.</p>	<b>Kt = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri urbanistici Kurb</b> Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di</p>	<b>Kurb = 1,00</b>



<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI (RISTORANTE)</b>	
riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a:	
<p><b>Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche di accessibilità (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.) Kacc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottime coeff. 1,10</li> <li>• Medie coeff. 1,00</li> <li>• Mediocri coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,60</li> </ul> <p>Caratteristiche intrinseche ed estrinseche medie.</p>	<b>Kacc = 1,00</b>
<p><b>Comparazione del parametro giuridico Kgiur</b></p> <p>Tenuto quindi conto che gli immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono regolari urbanisticamente e parzialmente dotati di agibilità. Non rientrano nella segnalazione di agibilità le porzioni danneggiate dall'incendio e quelle ancora in corso di costruzione.</li> </ul>	<b>Kgiur = 1.00</b>
<p><b>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Kcm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottimo coeff. 1,10</li> <li>• Medie coeff. 1,00</li> <li>• Sufficienti coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,80</li> </ul> <p>Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione, (comprese le porzioni non complete, non accessibili, ma da ristrutturare e non edificate), sia dell'esterno che dell'interno si considera un coefficiente complessivamente sufficiente:</p>	<b>Kcm = 0,90</b>
<p><b>Comparazione del parametro tecnologico Ktecn</b></p> <p>Il parametro in esame è definito riferendosi alla comparazione con un immobile medio ideale di riferimento della zona. Coefficiente pari a:</p>	<b>Ktecn = 1,00</b>
<p><b>Coefficiente di merito Kglob</b></p> <p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente di merito <b>Kglob</b> dell'immobile che costituisce termine di <b>comparazione globale</b> delle caratteristiche dell'immobile in esame con quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di <b>media statistica</b> ed assunto quale riferimento <b>ideale</b>.</p> <p><b>Kglob=Kz*Kc0*Kc1*Kc2*Kc3*Kc4</b> <b>*Kf*Kt*Kurb*Kacc*Kgiur*Kcm*Ktecn</b></p>	<b>Kglob = 0,90</b>



L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, hanno portato alla determinazione di un coefficiente  $K_{glob} = 0,90$  per cui si ha:

- Valore medio unitario:

$$V_m = 1.209,16 \frac{\text{€}}{mq}$$

- Valore medio unitario ponderato

$$V_{mp} = V_m * K_{glob} = 1.209,16 \frac{\text{€}}{mq} * 0,90 = 1.088,25 \frac{\text{€}}{mq}$$

Tenuto conto dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerando quanto espresso nei capitoli precedenti sull'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, soprattutto nel periodo post emergenza sanitaria per la pandemia da Coronavirus (Covid-19) e nell'attuale periodo di crisi economica e rincaro dei prezzi anche a causa della guerra in Ucraina, e considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, anche rispetto agli immobili simili nella zona, si ritiene congruo adottare, per la stima sintetica, il valore medio unitario ponderato prima determinato.

Né deriva, pertanto, che il valore finale di stima sintetica degli immobili sono:

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = 1.088,25 \frac{\text{€}}{mq} * 950 mq = 1.033.835,87 \text{ €}$$

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = 1.088,25 \frac{\text{€}}{mq} * 480 mq = 522.359,17 \text{ €}$$



## 9.2 STIMA IMMOBILI (Procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi)

Il procedimento di stima indiretto – analitico parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso è in grado di dispiegare. Con tale procedimento si calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è un parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Si è innanzi tutto stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di dodici mensilità annuali;

Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e una volta individuate queste ultime si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico, il quale partendo da un valore del saggio netto desunto da fonti indirette opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, caratteristiche produttive, le caratteristiche igieniche ed estetiche, ecc.).

### Immobili adibiti a ristorante:

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il primo semestre dell'anno solare 2022. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio.

Dalle pubblicazioni OMI, relativamente a immobili della stessa categoria catastale/tipologia edilizia all'interno del centro storico del comune di Nicolosi e mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali i dati provenienti dalle inserzioni immobiliari e dalle Agenzie Immobiliari, si sceglie un valore di locazione di 7,75 €/mq per mese. Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dagli immobili, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (*mensili*) e successivamente moltiplicandolo dodici volte per ottenere il reddito annuale lordo.

#### Reddito lordo mensile immobile 1:

$$R_{lm} = V_{locaz.med.} * mq = 7,75 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 950,00 mq = 7.362,50 \frac{\text{€}}{mese}$$

#### Reddito lordo mensile immobile 2:

$$R_{lm} = V_{locaz.med.} * mq = 7,75 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 480,00 mq = 3.720,00 \frac{\text{€}}{mese}$$

#### Reddito lordo annuale immobile 1:

$$R_{la} = R_{lm} * N. mesi = 7.362,50 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 88.350,00 \text{ €}$$



Reddito lordo mensile immobile 2:

$$R_{la} = R_{lm} * N.mesi = 3.720,00 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 12 mesi = \mathbf{44.640,00 \text{ €}}$$

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento a qualche percentuale suggerita da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996). Le spese in detrazione hanno un'incidenza variabile intorno al 40%.

**Tabella 7 Spese in detrazione**

<b>SPESE IN DETRAZIONE</b>	
Manutenzione	4,0 %
Servizi	1,0 %
Inesigibilità	1,0 %
Assicurazioni	0,5 %
Ammortamento	1,0 %
Amministrazione	0,5 %
Imposte	32 %
<b>TOTALE</b>	<b>40,0 %</b>

Considerando tali spese, il **reddito netto mensile** ed il **reddito netto annuale** per l'immobile 1, si riducono a:

$$R_{nm} = R_{lm} - (R_{lm} * 0,40) = \mathbf{4.417,50 \frac{\text{€}}{mese}}$$

$$R_{na} = R_{nm} * N.mesi = 4.417,50 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = \mathbf{53.010,00 \text{ €}}$$

Considerando tali spese, il **reddito netto mensile** ed il **reddito netto annuale** per l'immobile 2, si riducono a:

$$R_{nm} = R_{lm} - (R_{lm} * 0,40) = \mathbf{2.232,00 \frac{\text{€}}{mese}}$$

$$R_{na} = R_{nm} * N.mesi = 2.232,00 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = \mathbf{26.784,00 \text{ €}}$$

Stima del saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato attraverso un metodo indiretto. Esso si determina adottando un saggio medio in relazione a centri di piccola dimensione e correggendo lo stesso mediante variazioni in aumento o in diminuzione valide per gli immobili nel suo complesso (Tabella 8).



**Tabella 8 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice)**

<b>CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO</b>	<b>% PROPOSTE</b>	<b>% AGGIUNTE</b>	<b>% DETRAZIONI</b>	<b>MOTIVAZIONI</b>
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche</b>				
Centralità dell'immobile rispetto al centro urbano Livello di collegamento e dei servizi	± 0,22 %	+ 0,00 %	- 0,22 %	Immobili al centro storico del comune di Nicolosi
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,00 %	- 0,14 %	Presenza di attrezzature collettive nel centro abitato.
Qualificazione dell'ambiente esterno, idoneità insediativa e previsioni di miglioramenti ambiente	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,09 %	Mediamente buono l'ambiente esterno, l'idoneità insediativa e le previsioni di miglioramenti dell'ambiente.
Livello di inquinamento ambientale	± 0,80 %	+ 0,40 %	- 0,00 %	Gli immobili sono in una zona centrale, il livello di inquinamento ambientale e la presenza di spazi a verde sono mediocri.
Disponibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,30 %	- 0,00 %	Mediocre possibilità di spazi pubblici e privati utilizzabili a parcheggio nelle immediate vicinanze, essendo gli immobili situati nel centro storico del comune.
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche</b>				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	Gli immobili in oggetto hanno sufficiente panoramicità.



<b>CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO</b>	<b>% PROPOSTE</b>	<b>% AGGIUNTE</b>	<b>% DETRAZIONI</b>	<b>MOTIVAZIONI</b>
Caratteristiche di prospicenza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	Gli immobili in oggetto hanno buone caratteristiche di prospicenza e luminosità.
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,08 %	- 0,00 %	Gli immobili sono siti al piano terra e primo.
Dimensioni subordinate o superordinate spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,06 %	- 0,00 %	Presenza di superfici accessorie per più del 30% dell'intera superficie commerciale.
<b>Caratteristiche intrinseche</b>				
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+ 0,00 %	- 0,00%	Grado di rifinitura interna ed esterna e livello tecnologico sufficienti per la destinazione dell'immobile.
Necessità di manutenzione ordin. e straord.	± 0,12 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	Non vi è urgente necessità di manutenzioni interne ed esterne, ad eccezione del completamento di alcuni piani ad oggi non abitabili e delle parti, attualmente interdette, danneggiate dall'incendio del 2017.
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,10 %	- 0,00 %	Immobili con più di 50 anni, recentemente ristrutturato in parte, ma ancora incompleto.



CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
Eventuale possibilità di dilazione nei pagamenti e Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10 %	+ 0,04 %	- 0,00 %	Soluzioni perseguibili per superficie immobili di oltre 180 mq.
<b>TOTALE</b>		<b>+ 0,98 %</b>	<b>-0,55 %</b>	

Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche degli immobili da stimare. Partendo da un saggio medio  $r_m = 4,00\%$ , otteniamo:  $r_m = 4,00\% + 0,98\% - 0,55\% = 4,43\%$ .

Il valore per capitalizzazione degli immobili risulta essere:

$$V_{immobile\_1} = \frac{R_{na}}{r_m} = \frac{53.010,00 \text{ €}}{4,43 \%} = \mathbf{1.196.614,00 \text{ €}}$$

$$V_{immobile\_2} = \frac{R_{na}}{r_m} = \frac{26.784,00 \text{ €}}{4,43 \%} = \mathbf{604.604,97 \text{ €}}$$





**10. FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA**

I valori ottenuti con i due metodi adottati per gli immobili in oggetto, verranno mediati aritmeticamente, poiché sono simili e comunque rientranti nel range dell'alea di contrattazione (17%). Tenendo conto della riduzione del prezzo stimato, (per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto e per le somme opponibili alla procedura), e degli oneri per le variazioni/regolarizzazioni di modesta entità, si arriva al valore di stima finale (Tabella 9).

**Tabella 9 Quadro del giudizio di stima finale immobili**

<b>QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA</b>					
<b>Bene</b>	<b>Stima per comparazione</b>	<b>Stima per capitalizzazione</b>	<b>Valore di stima medio</b>	<b>Riduzione 20% per vizi</b>	<b>Valore di Stima finale arrotondato</b>
1	1.033.835,87 €	1.196.614,00 €	1.115.224,93 €	892.179,94 €	892.000,00 €
2	522.359,17 €	604.604,97 €	563.482,07 €	450.785,66 €	451.000,00 €
<b>TOTALE (V<sub>tot</sub>) arrotondato al netto di spese per regolarizzazioni</b>					<b>1.340.000,00 €</b>

- La riduzione scelta, anche per maggior tutela, del 20% per vizi occulti, (di cui tenere conto come riportato nel "quesito m" del mandato di nomina), comprenderebbe eventuali situazioni non note allo scrivente, (oneri, spese di manutenzioni straordinarie necessarie per qualsivoglia non funzionamento di impianti o per problematiche varie di qualsiasi natura, eventuali vincoli sulla proprietà, eventuali oneri aggiuntivi per regolarizzazioni non segnalate negli atti notarili), e per le quali potrebbe esserci una riduzione del valore di mercato finale.
- Gli oneri per le pratiche eventualmente da istruire per le regolarizzazioni delle lievi difformità presenti, non particolarmente onerose e comunque prima segnalate, sono stimabili complessivamente in circa 3.000,00 €.



## 11. PIANO DI VENDITA

### Quesito 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;*

I beni immobili oggetto di pignoramento sono identificati catastalmente con la categoria D/2 (alberghi, ristoranti, pensioni con fini di lucro, comprese le relative pertinenze). Essi sono tra loro comunicanti e con la medesima destinazione. I codici Ateco (nel caso specifico più d'uno), ovvero sia, i codici alfanumerici di sei cifre che identificano le attività economiche, sono il 56.3 (bar e altri esercizi simili senza cucina), il 56.10.11 (ristorazione con somministrazione) e il 55.1 (attività dei servizi di alloggio e di ristorazione - alberghi e strutture simili). Si suggerisce un'eventuale vendita dei beni in unico lotto, seppur essi hanno diversi identificativi catastali. L'eventuale vendita in lotti separati non è da escludersi, ma gli immobili andrebbero divisi e resi indipendenti tra loro e ciò non rientrerebbe appieno nel concetto di "comoda divisibilità".

### LOCALIZZAZIONE:

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in via Etna ai civici 110 e 112, nel centro storico del comune di Nicolosi. La destinazione dei beni, da P.R.G.C. vigente, è zona A – centro storico. In pochi minuti, dal centro storico di Nicolosi, si può giungere alle aree periferiche del medesimo comune ed ai paesi limitrofi. In circa trenta minuti si possono raggiungere la città di Catania in direzione sud o il Rifugio Sapienza – Nicolosi Nord sull'Etna, in direzione nord. Essendo ubicati in pieno centro storico, possono essere raggiunti, in pochi minuti, tutti i servizi primari presenti sul territorio.

### DESCRIZIONE:

I corpi di fabbrica insistono su una superficie di circa 2364 mq. Gli immobili, al piano terra, sono internamente così composti:

- n. 4 sale ristorazione (superficie utile 79 mq);
- n. 4 vani adibiti ad office (superficie utile 38,15 mq);
- n. 1 vano adibito a quadro luci (superficie utile sottoscala 1,10 mq);
- n. 1 vano adibito a disimpegno (pozzo luce) (superficie utile 20,60 mq);
- n. 1 vano adibito a sala esposizione (superficie utile 8,10 mq);
- n. 1 bar (superficie utile 21,75 mq);
- n. 1 anti-w.c. pubblico disabili (superficie utile 6,00 mq);
- n. 2 w.c. disabili pubblico (superficie utile 9,50 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 3 w.c. pubblici uomini (superficie utile 8,70 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 3 w.c. pubblici donne (superficie utile 12,40 mq);
- n. 1 cucina (superficie utile 161,40 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 2 w.c. personale uomini (superficie utile 5,55 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 2 w.c. personale donne (superficie utile 5,75 mq);
- n. 1 dispensa (superficie utile 23,95 mq);
- n. 1 atrio (superficie utile 3,35 mq);
- n. 3 disimpegni (superficie utile 89,10 mq);
- n. 1 dispensa (superficie utile 23,95 mq);



- n. 1 ripostiglio (superficie utile 5,10 mq);
- area non segnalata agibile, ma utilizzata come sala ristorazione allo stato attuale circa 30 mq;
- area non agibile danneggiata dall'incendio circa 165 mq.

La superficie utile netta del piano terra in esame risulta essere di circa 520,10 mq.

Gli immobili, al piano ammezzato, sono internamente così composti:

- n. 3 sale ristorazione/esposizione (superficie utile 31,45 mq);
- n. 1 ripostiglio (superficie utile 2,80 mq);
- n. 1 disimpegno (superficie utile 2,20 mq);
- n. 2 vani privati (superficie utile 23,90 mq);

La superficie utile netta dei piani ammezzati degli immobili 1 e 2 risulta essere di circa 60,35 mq.

Gli immobili al piano primo, come detto precedentemente, sono incompleti e non abitabili.

Le aree esterne relativamente all'immobile 1 sono una terrazza adibita a cortile estivo prospiciente via Etna e via Nuova (142 mq), la terrazza a servizio dell'immobile non completo del piano primo (108 mq) e l'area esterna del retro a differenti quote (da 2,65 m a 5,50 m), accessibile da via Padovano e via Nuova (1162 mq). L'immobile 2 ha come area pertinenziale esterna una terrazza scoperta (248 mq), anche questa alla quota di 2,65 m, confinante con l'area pertinenziale esterna dell'immobile 1, a pari quota.

#### CONSISTENZA:

La costruzione è risalente alla prima metà del 900 e ciò è desumibile dal fatto che il sistema costruttivo è quello dell'epoca con muratura portante in conci lavici e mattoni legati con malta, sia per le tamponature esterne che per i tramezzi interni, sia pur con spessori ridotti. Gli orizzontamenti sono stati eseguiti con solai in cemento armato a soletta e nervature. Non si rilevano lesioni alla struttura portante. La copertura delle parti edificate è di tipo mista. Si ravvisa la presenza di una terrazza (copertura piana calpestabile) corrispondente ad una porzione di fabbricato del piano terra originariamente adibito a sala ristorazione (ma oggi non agibile a seguito dell'incendio avvenuto). È presente una copertura con sistema a padiglione con falde inclinate, relativamente alle porzioni da destinarsi a camere di albergo piani a quota 5,95 m- 6,10 m, rispettivamente degli immobili di via Etna n. 112 (immobile 2) e di via Etna n. 110 (immobile 1). In altre porzioni di fabbricati sono presenti delle coperture a falde inclinate. La copertura dell'ultimo progetto autorizzato è stata realizzata solo in parte (copertura a padiglione del piano primo dell'immobile 1). Si rimanda, per maggiore comprensione, al confronto delle difformità tra stato di fatto e progetti. Sia le pareti esterne che quelle interne risultano in buono stato di conservazione. Gli infissi e le porte interne (per lo più in legno, tranne quelle antipanico in alluminio) risultano essere complessivamente in discrete condizioni. Gli immobili risultano dotati di tutti gli impianti convenzionali, che dovevano essere interessati dagli interventi edilizi autorizzati con concessione edilizia del 1999. Nello specifico, per come riportato nella segnalazione certificata di agibilità, sono presenti gli impianti elettrici, idrico sanitario, per il trasporto e utilizzo di gas, impianto di protezione antincendio. Durante il sopralluogo, è stata riscontrata anche la presenza di impianti radiotelevisivi e di riscaldamento/raffrescamento tramite alcune pompe di calore, delle quali, tuttavia, non si conosce l'effettiva efficienza di funzionamento. Il riscaldamento delle varie sale adibite alla ristorazione è affidato a elementi portatili del tipo "stufe a fungo", alimentate con bombole a gas. È presente anche un impianto di emergenza con lampade a neon installate a parete, che si attivano in caso di mancanza di alimentazione elettrica. L'acqua calda sanitaria (ACS) è garantita da boiler elettrici.



## IDENTIFICATIVO CATASTALE

Si riporta l'identificativo catastale degli immobili oggetto di pignoramento:

- Bene immobile n. 1: Fabbricato sito in via Etnea 110, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 1 D/2, p.t. e p.p.;
- Bene immobile n. 2: Fabbricato sito in via Etnea 112, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 2 D/2, p.t., p. ammezzato e p.p..

## CONFORMITÀ

Sono stati reperiti dallo scrivente i progetti approvati con Concessione Edilizia n. 12 del 14/05/1993 e con Concessione Edilizia n. 46-2 del 30/09/1999. Quest'ultima è stata prorogata con Provvedimento prot. n. 8968/03/cc del 10/11/2003 e con Provvedimento prot. n. 16454/06/cc del 24/05/2007. Il Genio Civile di Catania ha rilasciato in data 18/12/1996 il certificato di conformità statico delle strutture. In data 14/09/2020 con prot. n. 16101 è stata presentata una SCA, Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale, in quanto la stessa riguarda soltanto i piani terra e ammezzato (ad eccezione di una zona danneggiata a causa di un incendio del 2017) degli immobili 1 e 2. Sono chiaramente esclusi dalla SCA i piani primi degli immobili in quanto non ancora completi, oltre le porzioni danneggiate, opportunamente interdette e non fruibili. Allo stato attuale una porzione del piano terra e un vano al piano ammezzato, seppur non segnalati agibili nella SCA del 2020, sono stati presumibilmente ristrutturati dopo i danni dell'incendio e risultano utilizzati e destinati a sale ristorazione.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica e le difformità evidenziate rispetto i grafici progettuali e le planimetrie catastali si rimanda ai paragrafi 3.4 e 3.6. La documentazione progettuale (progetto 1993, progetto 1999 e pratica SCA del 2020), utile alle verifiche di conformità, è stata reperita dallo scrivente e riportata all'allegato 4. Le segnalazioni grafiche delle difformità tra lo stato di fatto e le varie pratiche edilizie, complete di chiarimenti tecnici, sono riportate all'allegato 5.

Gli impianti sono stati realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile, antecedente alla Legge 46/90 "Norme per la sicurezza degli impianti", ma presumibilmente in parte o in toto inadeguati alla normativa di riferimento, durante i lavori autorizzati, eseguiti, tuttavia, solo parzialmente. Relativamente alla normativa antincendio, per come riportato nella relazione ex Legge 10/13/89, è stata prevista la suddivisione dell'insieme edilizio in compartimenti antincendio, separati tra loro da porte REI e con proprie vie di esodo. È stato richiesto parere sulla conformità antincendio dei locali da parte della ditta esecutata con pratica n. 22956 del 13/07/2009. Non si hanno notizie in merito all'eventuale rinnovo del parere di conformità antincendio, in quanto non è stata rinvenuta alcuna documentazione utile né durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale né durante le operazioni peritali di sopralluogo. Il rispetto della normativa antincendio e l'effettivo funzionamento degli impianti e del piano di emergenza con le vie di fuga e le uscite di emergenza necessiteranno, pertanto, di ulteriori approfondimenti in caso di eventuale vendita.

## STATO DI CONSERVAZIONE

Complessivamente i beni immobili, sia internamente che esternamente, (almeno per le parti complete e fruibili, poiché non danneggiate dall'incendio del 2017), risultano in buono stato di conservazione. Il piano ammezzato e il piano primo a quota 6,10 m dell'immobile 1 non risultano completi e utilizzati, così come il piano primo dell'immobile 2. Anche la copertura di quest'ultimo bisognerebbe di interventi manutentivi. Le aree esterne, fatta eccezione per il cortile al piano terra ad angolo tra le vie Etnea e Nuova, sono in condizioni mediocri e lo stesso dicasi per i locali tecnici



accessibili esternamente da via Nuova. Per le foto interne ed esterne di dettaglio, si rimanda alla documentazione fotografica riportata all'allegato 5.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto si è fatta trovare una delegata alla rappresentanza della ditta e socia della stessa (non il legale rappresentante), la quale ha consentito l'accesso alle proprietà per il sopralluogo di dettaglio.

VALORE A BASA D'ASTA STIMATO DEL LOTTO UNICO (Immobili utilizzati per attività di ristorazione)

$V_{tot} = 1.340.000,00$  € (unmilione trecento quarantamila/00 euro)

## 12. RILIEVO FOTOGRAFICO

### Quesito o):

*alleghi 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;*

La documentazione fotografica prodotta per i beni oggetto di pignoramento è riportata all'allegato n.5. La planimetria catastale dei fabbricati è riportata all'allegato n. 3, insieme a tutta la documentazione catastale reperita.

## 13. DIVISIBILITÀ

### Quesito p):

*accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutata, 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;*

Il pignoramento aggredisce dei beni di proprietà esclusiva della ditta esecutata, per cui non sorge la necessità della divisione in più quote.



## 14. PROGETTO DI DIVISIONE

### Quesito g):

*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 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 tener 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 dal creditore procedente.*

Per come scritto al paragrafo precedente, il pignoramento aggredisce dei beni di proprietà esclusiva della ditta esecutata, per cui non sorge la necessità della divisione in più quote.





**15. CONCLUSIONI**

In considerazione della finalità della stima, in base a quanto visto in luogo, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dei beni, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare anche durante il periodo di emergenza sanitaria e crisi economica dovuta anche alla guerra in Ucraina, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue (Tabella 10):

**Tabella 10 Quadro del giudizio di stima finale per il lotto unico (Ristorante)**

<b>QUADRO RIASSUNTIVO GIUDIZIO DI STIMA LOTTO UNICO</b>			
<b>Lotto</b>	<b>Immobile</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore di Stima Finale</b>
1	1	Bene immobile oggetto di pignoramento identificato catastalmente con la categoria D/2 (alberghi, ristoranti, pensioni con fini di lucro, comprese le relative pertinenze), sito in via Etnea n. 110, Nicolosi, al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 1 D/2, p.t. e p.p.; Superficie commerciale: 950 mq circa.	<b>892.000,00 €</b>
1	2	Bene immobile oggetto di pignoramento identificato catastalmente con la categoria D/2 (alberghi, ristoranti, pensioni con fini di lucro, comprese le relative pertinenze), sito in via Etnea n. 112, Nicolosi, al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 2 D/2, p.t., p. ammezzato e p.p.. Superficie commerciale: 480 mq circa.	<b>451.000,00 €</b>
<b>TOTALE arrotondato, tenendo conto delle spese stimate per le regolarizzazioni</b>			<b>1.340.000,00 €</b>

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio, rassegna la presente al giudizio del G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente.

Ringraziando per la fiducia accordata.

Nicolosi, 11/04/2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)  
Dott. Ing. Salvatore Alessandro Di Gregorio




## **16. ALLEGATI (per il Tribunale)**

**Sono allegati alla relazione, e depositati telematicamente con essa, poiché ne costituiscono parte integrante:**

1. Attestazione di avvenute comunicazioni date di sopralluogo alle parti;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Documentazione catastale;
4. Documentazione progettuale;
5. Planimetrie e documentazione fotografica;
6. Atto di acquisto società del 2007;
7. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti.

