

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile a piano terra risultava catastato in data 13/05/1996. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile destinato a deposito. L'unità immobiliare così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con altra unità immobiliare appartenente ad altra ditta proprietaria e ad altro edificio;

a Sud in parte con altro edificio ed in parte con vano scala che conduce all'immobile posto al piano primo e secondo appartenente ad altra ditta proprietaria;

ad Est con Via Vittorio Emanuele Orlando;

ad Ovest con altra ditta particella appartenente ad altra ditta proprietaria.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente la difformità catastale e precisamente:

1. Sui luoghi, parte del cortile posto a sud dell'immobile risultava chiuso con muratura e destinato a ripostiglio mentre catastalmente risulta cortile scoperto.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 4. Planimetria dell'immobile- stato di fatto-elaborato progettuale n. 1/A).

A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha in corrispondenza dell'ampio vano deposito una altezza interna utile di mt. 4,30 mentre il retro-deposito altezza di mt. 2,35 e risulta essere sopalcato, il bagno altezza di mt. 3,00 mentre il ripostiglio di mt. 2,70. Si fa presente che a copertura di detto immobile vi è un appartamento per civile abitazione appartenente ad altra proprietà. La struttura portante dell'immobile e dell'edificio è in muratura portante mista a conglomerato cementizio armato.

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), con i seguenti dati:

Immobile

dati identificativi dell'immobile:

NCEU del Comune di Catania (CT) foglio 14 particella 608 sub. 04 zona censuaria 1- Categoria C/2- Classe 6°- Consistenza 82 mq.- Superficie catastale totale mq. 105,0 - Rendita € 262,57

Indirizzo: Viale Vittorio Emanuele Orlando 137- Piano Terra

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata all'esecutato con quota pari a 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 5. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 6. Visura storica, planimetria catastale dell'immobile individuato con il sub 04).

1.2. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania e dalla visione del certificato notarile sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 si evince che alla data del 20/05/2021 (data di trascrizione del pignoramento) promosso da Banco BPM S.P.A. - con sede in Milano (MI) Cod. Fisc. 09722490969 per la quota di 1/1, registrato al registro particolare n. 17116 e registro generale 22861, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà del signor [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni a seguito:

- o atto di vendita del 04/08/2011 rep. 10977/7295 a rogito notaio Alberto Spina-Notaio in Catania rep. 10977 e raccolta 7295, trascritto il 05/08/2011 ai nn. 30093/42248 da potere di L. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] al momento dell'atto in stato "libero".

Al signor [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] il bene è pervenuto

- per atto di vendita a rogito del Notaio Carmelo Fazio di Catania in data 03/10/1994 rep. n. 97653 trascritto in Catania il 28/10/1994 ai nn. 35154/25884 da potere dei coniugi [REDACTED] Si fa notare che oggetto dell'atto erano gli originari beni in numero pari a due e precisamente l'immobile censito al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 01 e quello censito al sub. 02, poi fusi insieme per generare l'immobile oggi censito al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 4

2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 21/02/2025 e 24/02/2025 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 7. Accertamento sulle iscrizioni.....sub. 04- 01 e 02) e da quanto è stato possibile constatare dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (vedere allegato 8. Copia della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (20/05/2021) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

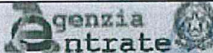
		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 21/02/2025 Ora 18:51:50 Pag. 1 - Segue	
Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X		Ispezione n. T450284 del 21/02/2025	
Dati della richiesta			
Immobile:	Comune di CATANIA (CT) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 14 - Particella 608 - Subalterno 4		
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1942 al 21/02/2025		
Ulteriori restrizioni:			
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1942 al 21/02/2025		
Situazione aggiornamento			
Periodo informatizzato dal	01/10/1990 al	21/02/2025	
Elenco immobili			
Comune di CATANIA (CT) Catasto Fabbricati			
1. Sezione urbana -	Foglio 0014	Particella 00608	Subalterno 0004
SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI			
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare 30093 Registro Generale 42248 Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 10977/7295 del 04/08/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico			
2. ISCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare 6307 Registro Generale 42249 Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 10978/7296 del 04/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali			
3. ISCRIZIONE del 05/07/2016 - Registro Particolare 3169 Registro Generale 26219 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRAPANI Repertorio 584 del 09/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1528 del 11/03/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)			
4. TRASCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 17116 Registro Generale 22861 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2816 del 16/04/2021			

Figura 09- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 04- pagina 1

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 21/02/2025 Ora 18:51:50
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73503C351X

Ispezione n. T450284 del 21/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

Figura 11- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 04- pagina 2

Elenco Immobili
Comune di CATANIA (CT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00000 Subalterno 0001

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/03/1994 - Registro Particolare 20750 Registro Generale 28051
Pubblico ufficiale FAZIO CARMELO Repertorio 97336 del 02/03/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7919 del 1950

2. TRASCRIZIONE del 28/10/1994 - Registro Particolare 25054 Registro Generale 35154
Pubblico ufficiale FAZIO CARMELO Repertorio 97653 del 03/10/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 29/07/1996 - Registro Particolare 12695 Registro Generale 24443
Pubblico ufficiale COMUNE DI CATANIA Repertorio 15 del 20/05/1996
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato immagine

4. ISCRIZIONE del 05/03/2011 - Registro Particolare 6307 Registro Generale 42249
Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 10978/7296 del 04/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/02/2025 Ora 09:59:42
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73503C351X

Ispezione n. T73184 del 24/02/2025

Immobili precedenti

5. TRASCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 17116 Registro Generale 22061
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2016 del 16/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

Figura 12- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 01- pagina 1 e 2

Comune di CATANIA (CT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00608 Subalterno 0002

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/08/1994 - Registro Particolare 20756 Registro Generale 28051
Pubblico ufficiale FAZIO CARMELO Repertorio 97336 del 02/08/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7919 del 1980
2. TRASCRIZIONE del 28/10/1994 - Registro Particolare 25884 Registro Generale 35154
Pubblico ufficiale FAZIO CARMELO Repertorio 97653 del 03/10/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE del 29/07/1996 - Registro Particolare 18695 Registro Generale 24448
Pubblico ufficiale COMUNE DI CATANIA Repertorio 15 del 20/05/1996
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato immagine
4. ISCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare 6307 Registro Generale 42249
Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 10978/7296 del 04/08/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/02/2025 Ora 10:04:54
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Ispezione n. T77834 del 24/02/2025

Immobili precedenti

5. TRASCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 17116 Registro Generale 22861
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2816 del 16/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

Figura 13- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania -individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 02- pagina 1 e 2

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma

UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

L'ispezione e l'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, trova conferma nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. Gigino Rollo - Notaio in Novoli (Le), inserita nella documentazione della procedura esecutiva.

STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

- Catania rp 30093 rg 42248 del 05-08-2011, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 10977/7295 del 04-08-2011 notaio Spina Alberto di Catania C.F. SPNLRT62A29C351K, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Catania NCEU fgl.14 p.la 608 sub.4, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO n° 137, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 82; posto al piano terreno, 1°. Quote di proprietà: [redacted] in separazione per 1/1 di piena proprietà, [redacted] di piena proprietà;
- Catania rp 25884 rg 35154 del 28-10-1994, atto tra vivi, compravendita, atto numero 97653 del 03-10-1994 notaio Fazio Carmelo di Catania. Unità negoziale 1. Catania NCEU fgl.14 p.la 608 sub.1, VIA FRANCESCO CRISPI n° 321, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5, Catania NCEU fgl.14 p.la 608 sub.2, Via Francesco Crispi n° 321, a/5 - appartamento di tipo ultrapopolare. Quote di proprietà: [redacted] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [redacted] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [redacted] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

GRAVAMI

- Catania rp 17116 rg 22861 del 20-05-2021, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2816 del 16-04-2021 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Catania di Catania C.F. 80010390872. Unità negoziale 1. Catania NCEU fgl.14 p.la 608 sub.4, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO n° 137, c/2 - magazzino e locali di deposito; posto al piano terreno; con unità precedente identificata da fgl.14 p.la 608 sub.1, fgl.14 p.la 608 sub.2. Quote di proprietà: Banco Bpm s.p.a. (favore) sede di Milano C.F. 09722490969 1/1 di piena proprietà, [redacted] 1/1 di piena proprietà,
- Catania rp 6307 rg 42249 del 05-08-2011, Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 10578/7295 del 04-08-2011 notaio Spina Alberto di Catania C.F. SPNLRT62A29C351K, Importo totale 300.000,00 Euro, Importo capitale 150.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 4,713%, durata anni 10. Unità negoziale 1. Catania NCEU fgl.14 p.la 608 sub.4, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO n° 137, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 82; posto al piano terreno, 1°. con unità precedente identificata da fgl.14 p.la 608 sub.1, fgl.14 p.la 608 sub.2. Quote di proprietà: Banca Popolare di Lodi s.p.a. (favore) sede di Lodi C.F. 05754690963 (domicilio ipotecario eletto [redacted] Lombardo 13), 1/1 di piena proprietà, [redacted] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.

Figura 14- Contenuto del certificato notarile

Il sottoscritto ha esteso l'indagine anche ai sub. 1 e 2 originari dell'immobile oggetto di pignoramento censito al sub 4, perché anche su di essi grava il pignoramento immobiliare.

(vedere allegato 9. Copia della trascrizione del verbale di pignoramento)

2.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso) –

2.3. Continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento

Dalla documentazione agli atti, da quella estratta in copia e da indagine personale all'ufficio ipoteche dell'Agenzia delle Entrate di Catania, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento è verificata e precisamente:

- l'unità immobiliare in oggetto risulta di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni a seguito:

- o atto di vendita del 04/08/2011 rep. 10977/7295 a rogito notaio Alberto Spina-Notaio in Catania rep. 10977 e raccolta 7295, trascritto il 05/08/2011 ai nn. 30093/42248 da potere di [REDACTED] Cod. Fisc, [REDACTED] al momento dell'atto in stato "libero".

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] Cod. Fisc, [REDACTED] il bene è pervenuto

- per atto di vendita a rogito del Notaio Carmelo Fazio di Catania in data 03/10/1994 rep. n. 97653 trascritto in Catania il 28/10/1994 ai nn. 35154/25884 da potere dei coniugi [REDACTED] il [REDACTED]. Si fa notare che oggetto dell'atto erano gli originari beni in numero pari a due e precisamente l'immobile censito al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 01 e quello censito al sub. 02, poi fusi insieme per generare l'immobile oggi censito al NCEU foglio 14 particella 608 sub. 4

Dalla documentazione presentata, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento è verificata

(vedere allegato 10. Copia della documentazione attestante la continuità delle trascrizioni-)

3. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

A seguito dell'accertamento diretto eseguito dal sottoscritto, previa richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (CT), (vedere allegato 11. Copia della richiesta di accesso agli atti), purtroppo non si è appurato nulla, a causa del fatto che l'ufficio

urbanistica del Comune di Catania non ha ritrovato nulla pur essendo catalogata la pratica urbanistica richiesta. (vedere allegato 12. Copia della risposta dell'Ufficio urbanistica del Comune di Catania)

Da documentazione in possesso e da visione dettagliata della documentazione in possesso, si è appurato che l'edificio su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in data antecedente il 1942. In data successiva e precisamente in data 20/05/1996 l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto di autorizzazione ex art. 13 L.N. 47/85 assentita con provvedimento dirigenziale n. 15/0317 ASS. Tale autorizzazione si riferiva alla fusione e frazionamento delle unità immobiliari originarie individuate con il sub. 01 e 02 e la creazione del sub. 4.

Difformità riscontrate nell'immobile:

Il sottoscritto ha riscontrato sui luoghi le seguenti difformità:

1. Chiusura di una parte di cortile con muratura e tale da creare un locale ripostiglio;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni all'immobile specie in corrispondenza del locale bagno.

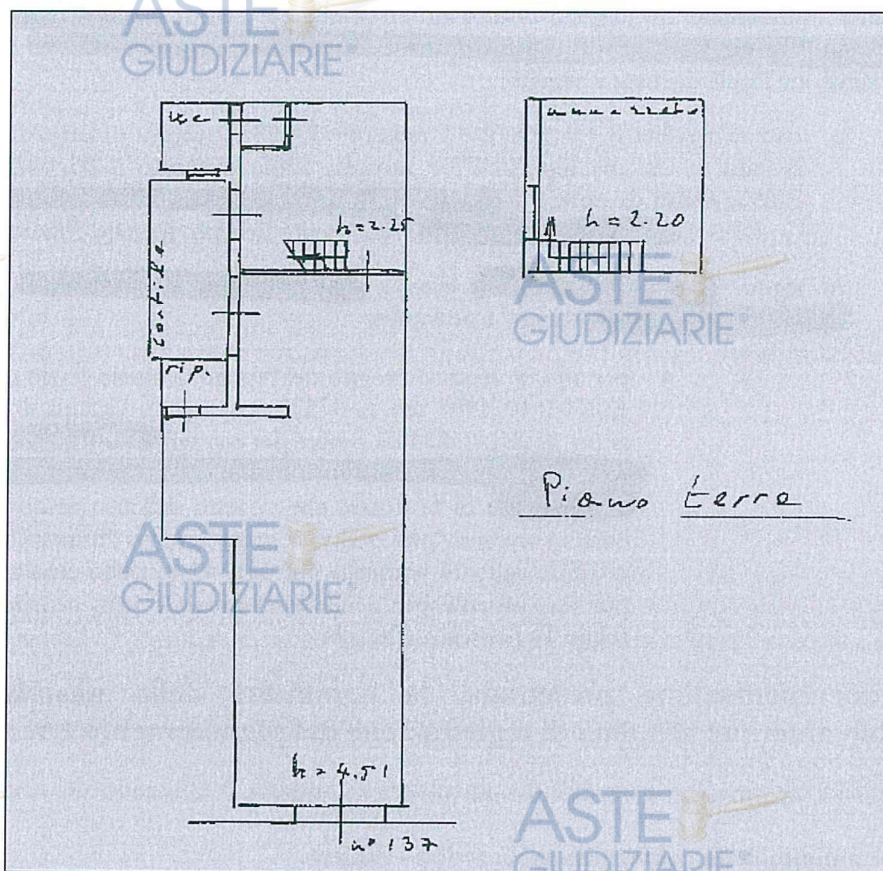


Figura 15- Visualizzazione della planimetria catastale dell'immobile al momento dell'autorizzazione edilizia ex art. 13 L.N. 47/85

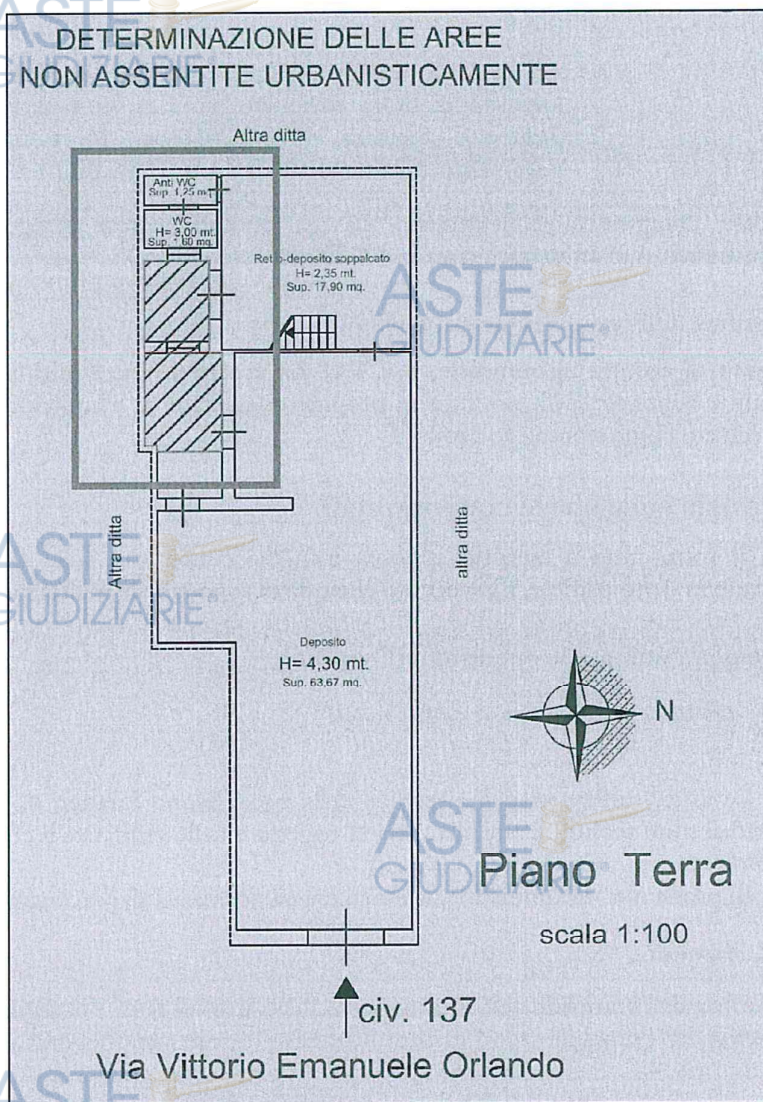


Figura 16- Visualizzazione dell'area dell'immobile oggetto di esecuzione dove sono visualizzabili le difformità urbanistiche

Quindi riassumendo in funzione di quanto riscontrato si determina:

per il punto 1.

- Occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Catania (CT) apposito titolo abilitativo (C.I.L.A. ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), per la messa in pristino dei locali così da allinearsi all'elaborato progettuale catastale attualmente esistente, eliminando la parte di costruzione occupante allo stato il cortile esterno scoperto.

per il punto 2.

- Occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Catania (CT) apposito di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 e diritti di segreteria ed oneri vari.

La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 6.500,00

4. Verifica dell'occupazione del bene pignorato

A seguito di accesso all'immobile, il C.T.U. ha accertato che l'unità immobiliare in oggetto è destinata a deposito. Essa risultava in pessime condizioni di manutenzione e risultava utilizzata dall'esecutato come stoccaggio prodotti.

5. Notizie sulle spese condominiali

Il sottoscritto a eseguito apposita indagine conoscitiva sulle spese condominiali che si affrontano in detto edificio, ha accertato che non ci sono tabelle millesimali e non c'è condominio.

6. Elementi utili per le operazioni di vendita

6.1. Localizzazione territoriale dell'immobile

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una esigua possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

6.2. Superfici

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 04- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili - elaborato progettuale n. 1/A)

• Immobile- superfici utili

Piano terra

Vano Deposito di mq 63,67;
Vano Retro-deposito soppalcato di mq 17,90 con soppalco di pari dimensioni;
WC di mq 1,60;
Anti WC di mq 1,25;
Ripostiglio di mq 6,03;
Cortile di mq 3,00.

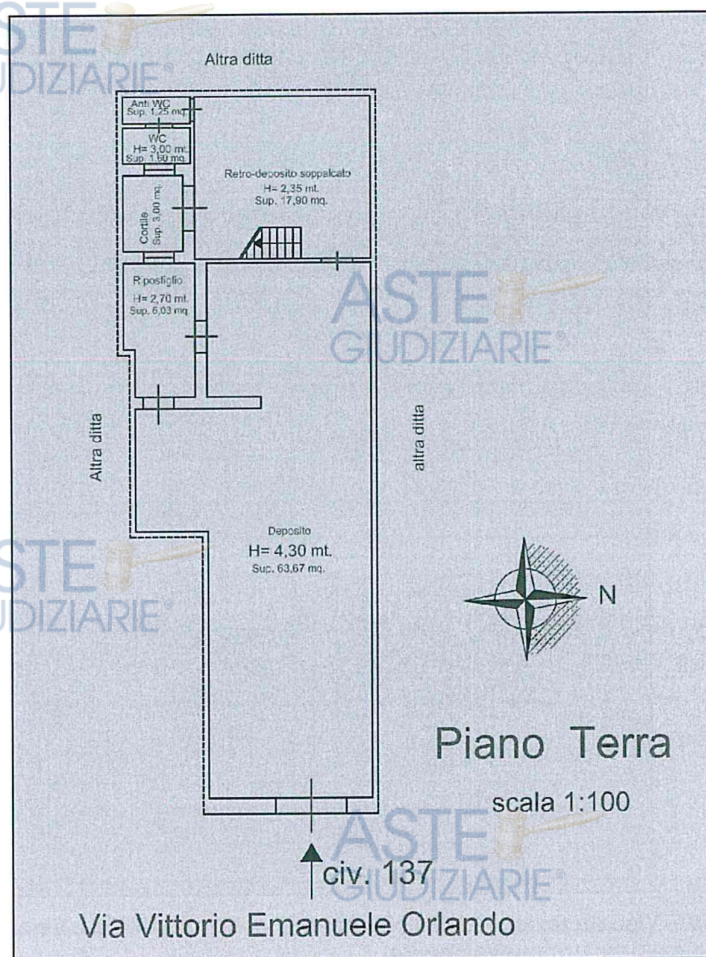


Figura 17- Visualizzazione della planimetria dell'immobile con indicazione delle superfici utili interne a piano terra

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde assentite urbanisticamente:

Superfici coperte

Piano terra

- la superficie esterna lorda dell'immobile destinato urbanisticamente a deposito ed assentita secondo la documentazione in possesso misura **mq 100,01**
- la superficie del cortile è di **mq 7,50**.

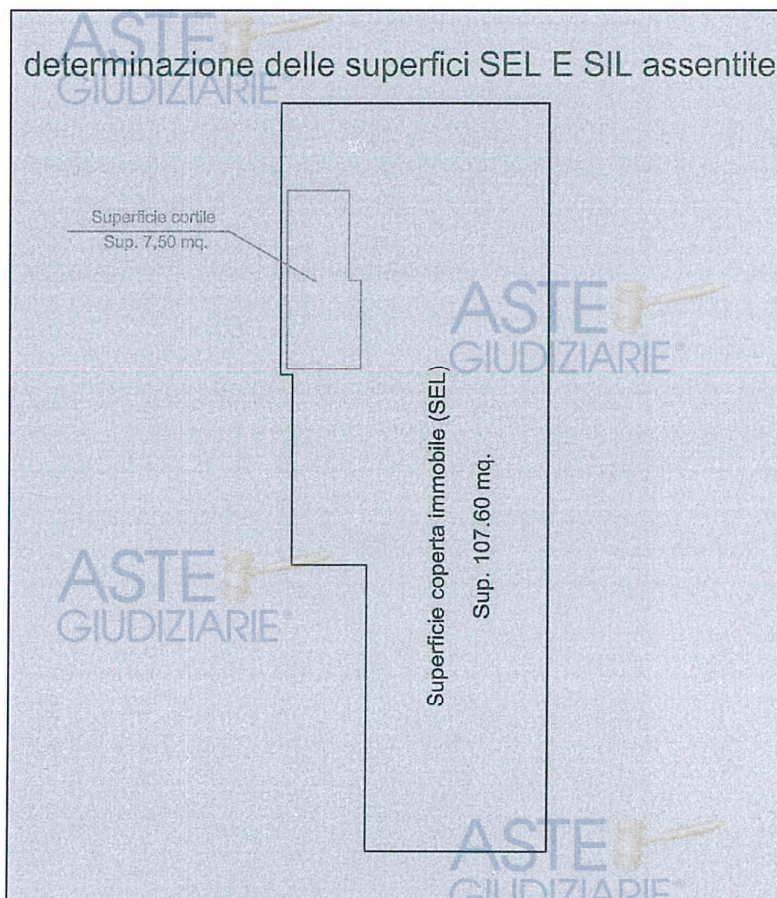


Figura 18- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano terra riportante le superfici coperte assentite urbanisticamente

(vedere allegato 13- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici coperte- elaborato progettuale n. 1/A BIS)

(vedere allegato 14- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici coperte e aree assentite urbanisticamente- elaborato progettuale n. 1/A TRIS)

6.3. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano terra è stato realizzato in data antecedente il 1942.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta pessimo.

(vedere allegato 15- Elaborato fotografico)

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico ma essi sono datati e non rispondenti alla normativa vigente.

6.4. Caratteristiche igienico sanitarie

- ~ l'illuminazione naturale dei vani è normale;
- ~ la ventilazione naturale dell'alloggio è normale;
- ~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

Stima economica dell'immobile

1.1. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Catania (CT), **la destinazione è a deposito ed è posta al piano terra**. Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è in muratura portante, che l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

1.3. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica “Data”

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

p' = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$