

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA
VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 327/2020 R.G. Es.
Promossa da ARAGORN NPL 2018 srl
G.E.: Avv. Maria Angela Chisari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

◦ **RELAZIONE PERITALE**

- 1 Verbale dei sopralluoghi;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 3.1 Ortofoto e rilievo delle unità immobiliari, in Catania, via Raffineria N. 52, strada privata;
- 4 4.1 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 1;
4.2 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 6;
4.3 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 15;
4.4 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 16;
4.5 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 21;
4.6 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 22;
4.7 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 19;
4.8 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 23;
4.9 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 3;
4.10 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30705, sub 2;
4.11 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 4;
4.12 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 5;
- 5 5.1 Relazione Asseverata del 5/8/2014 prot. 280187;
5.2 Provvedimento Dirigenziale N. 428 del 11/5/2015;
5.3 S.C.I.A. del 11/1/2016 prot. 7642;
5.4 C.I.L.A. del 23/2/2017 prot. 68546, relativa a F. 69, part. 30705, sub 2;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 7.1 Atto di fusione di società del 18/7/2017;
7.2 Atto costitutivo di società a.r.l. del 29/5/2007;
7.3 Atto di stralcio di quota del 11/11/1954;
- 8 8.1 Contratto di locazione del 1/4/2014;
8.2 Scrittura modificativa del 28/7/2020;
8.3 Contratto di affitto di ramo di azienda del 31/1/2020;
8.4 Scrittura privata modificativa del contratto di affitto ramo di azienda del 30/3/2020;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 327/2020 R.G. Es.

Promossa da ARAGORN NPL 2018 SRL

G.E.: Avv. Maria Angela Chisari



RELAZIONE PERITALE

1. PREMESSE.....	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	6
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.	6
4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.	13
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.	13
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.	14
7.1 SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI.	18
8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.	20
9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.	21
10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.	23
11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.	29
12. CONCLUSIONI.....	35



1. PREMESSE

Con Ordinanza del 18/2/2022, notificata via PEC in data 21/2/2022, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccia con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...

- *"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;*
- *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;*
- *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *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;

- indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 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;
- In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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.
- In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



- verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- 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).**
- 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;
- determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

- **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;**
- **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;**
- **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;**
- **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**
- **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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente".**

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal



giuramento ed una proroga di giorni 90 a seguito di richiesta del 16/6/2022, concessa con Provvedimento del 4/7/2022. In data **22/2/2022** il sottoscritto Esperto ha prestato giuramento con invio via pec.

In data 26/3/2022 hanno avuto inizio le operazioni peritali alla presenza del rappresentante della società esecutata, come risulta dal verbale dei sopralluoghi (allegato n. 1), proseguite poi in data 30/4/2022 e 9/9/2022. Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto Esperto, avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, deposita unite alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie dei luoghi oggetto di esecuzione (allegato n. 3), le visure e le planimetrie catastali (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica (allegato n. 5), le visure ipotecarie (allegato n. 6), copia degli atti di provenienza e conferimento in società (allegato n. 7), copia dei contratti di locazione e le scritture modificative (allegato n. 8).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

1. *"Fabbricato costituente unico complesso immobiliare, sito in Catania, via Raffineria nn. 50/52, ricadente su un'area di circa mq 4.300. Nel C.F. del Comune di Catania al foglio 69, mappali 19820 sub 2, 19820 sub 3, 19821 sub 3, 19821 sub 4, 19821 sub 5, 31606 (oggi catastati al foglio 69, particelle 30704 sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 15, sub 16, sub 19, sub 21, sub 22, sub 23 e particella 30705 sub 2). "*

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dei titoli di proprietà (allegato n. 7), è possibile fornire i dati nel seguito riportati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Il complesso edilizio si compone di diverse unità immobiliari che si affacciano tutte in un'ampia corte interna comune a tutte le unità. Le unità originarie nel corso degli

anni sono stati oggetto di frazionamento catastale. Nelle note seguenti, la descrizione dello stato attuale verrà evidenziata con riferimento anche alle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, o alla incompletezza della procedura urbanistica iniziata e modificata in fase di realizzazione. Tutte le unità immobiliari hanno accesso da corte comune da via Raffineria N. 52 Strada Privata, con eccezione della particella 30705 sub 2 che ha anche accesso diretto da via Fondaco n. 23.

1) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub1.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di un locale tecnico con porzione di soppalco cui si accede da scala interna e da deposito, con w.c. e porzione di soppalco con scala interna. Nell'insieme confinante a sud con corte comune, a nord con proprietà di terzi, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 15, e ad ovest con tratto di fabbricato di altra ditta, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 1, zona cens. 1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 60, superficie catastale totale mq 365, rendita € 226,21, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice eseguita con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi evidenzia delle modifiche rispetto alla planimetria catastale, con modifiche interne ed esecuzione di soppalco in parte dei locali. Nell'atto di Pignoramento allegato al fascicolo di Esecuzione non viene riportata l'unità immobiliare in oggetto.

2) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 6.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, e direttamente da portone su via Raffineria N. 52 Strada Privata. Si compone di diversi locali con attrezzature ad uffici, con due porzioni con soppalco con locali con attrezzatura ad uffici, ubicati alla estremità est ed ovest, cui si accede da scale interne, meglio individuate nella planimetria allegato n. 3. Nell'insieme confinante a nord con corte comune, a sud con proprietà di terzi, ad est con fabbricato stessa ditta, e ad ovest con ingresso da via Raffineria N. 52 Strada Privata, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 6, zona cens. 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 436, superficie



catastale totale mq 485, rendita € 855,62, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice eseguita con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi evidenzia delle modifiche interne e realizzazione di locali con attrezzature ad uffici con modifiche rispetto alla planimetria catastale, ed esecuzione nelle porzioni estreme di est ed ovest di soppalcchi con diversi locali.

I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla società eseguita.

3) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 15.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di un locale tecnico con w.c. Nell'insieme confinante a sud con corte comune, a nord con proprietà di terzi, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 16, e ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 1, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 15, zona cens. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 48, superficie catastale totale mq 55, rendita € 131,39, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice eseguita con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi coincide con la planimetria catastale. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla società eseguita.

4) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 16.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di un ampio locale con w.c. e anti w.c., con porzione di soppalco cui si accede da scala interna. Nell'insieme confinante a sud con corte comune, a nord con proprietà di terzi, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 17, e ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 21, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 16, zona cens. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 164, superficie catastale totale mq 178, rendita € 448,90, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice eseguita con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi evidenzia delle variazioni rispetto alla planimetria catastale, con modifiche interne ed

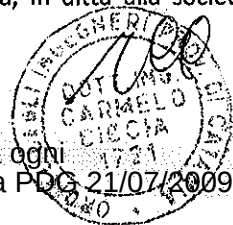
esecuzione di soppalco in parte dei locali. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla società esecutata.

5) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 21.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di due ampi locali a piano terra con attrezzatura per uffici, con due w.c. e con porzione di soppalco cui si accede da scala interna centrale ai due locali. Nell'insieme confinante a sud con corte comune, a nord con proprietà di terzi, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 22, e ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 16, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 21, zona cens. 1, categoria C/3, classe 4, consistenza mq 108, superficie catastale totale mq 120, rendita € 752,99, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice esecutata con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi evidenzia delle modifiche rispetto alla planimetria catastale, con variazioni interne ed esecuzione di soppalco nella parte retrostante dei locali. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla società esecutata.

6) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 22.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di due ampi locali a piano terra, con retrostante w.c. e con porzione di soppalco cui si accede da scala interna centrale ai due locali. Nell'insieme confinante a sud con corte comune, a nord con proprietà di terzi, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 19, e ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 21, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 22, zona cens. 1, categoria C/3, classe 4, consistenza mq 111, superficie catastale totale mq 122, rendita € 773,91, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società



debitrice eseguita con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi evidenzia delle modifiche rispetto alla planimetria catastale, con variazioni interne ed esecuzione di soppalco nella parte retrostante dei locali. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla società eseguita.

7) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 19.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di un ampio vano a piano terra, adibito a locale tecnico. Nell'insieme confinante a sud con corte comune, a nord con proprietà di terzi, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 23, e ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 22, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 19, zona cens. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 33, superficie catastale totale mq 39, rendita € 90,33, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice eseguita con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi è conforme alla planimetria catastale. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla società eseguita.

8) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 23.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di diversi ampi locali a piano terra, con retrostante w.c. Nell'insieme confinante a sud con corte comune, a nord con proprietà di terzi, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 3, e ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 19, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 23, zona cens. 1, categoria C/3, classe 4, consistenza mq 169, superficie catastale totale mq 193, rendita € 1.178,30, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice eseguita con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi evidenzia lievi modifiche rispetto alla planimetria catastale. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota

spettante alla società esecutata.

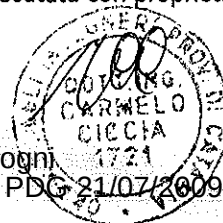
9) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 3.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di uno studio fotografico con un ampio locale a piano terra, con retrostante w.c. Nell'insieme confinante a sud con corte comune, a nord con proprietà di terzi, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dalla particella 30705 sub 2, e ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 23, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 3, zona cens. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 112, superficie catastale totale mq 118, rendita € 306,57, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice esecutata con proprietà 1/1.

Il rilievo dei luoghi evidenzia lievi modifiche rispetto alla planimetria catastale. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla società esecutata.

10) Unità immobiliare in Catania via Indaco n. 23, al NCEU F. 69, part. 30705 sub 2.

L'unità immobiliare in oggetto ha diversi accessi dalla via Indaco, quello principale dal civ. 23 e dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di ampio ingresso-hall, diverse sale pluriuso a nord, con diversi spogliatoi e servizi igienici, a piano terra, con porzione di soppalco cui si accede da scala interna collocata ai margini della sala principale. Dall'ampio ingresso-hall si accede pure alla porzione ubicata a sud ove sono ricavati un ampio teatro, un club-house con ampia cucina, dispensa e servizi igienici, con scala interna che consente l'accesso al un soppalco ove è ricavata un'ampia sala. Nell'insieme confinante a sud e nord con altre ditte, ad est con la via Indaco da cui ha diversi accessi, ad ovest in parte con unità immobiliari stessa ditta individuati dal foglio 69, partt. 30704 sub 2 e sub 4, ed in parte con corte comune su cui ha diversi accessi, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30705 sub 2, zona cens. 1, categoria D/8, rendita € 17.700,00, via Raffineria n. 50, 52, piano terra, in ditta alla società debitrice esecutata con proprietà



1/1. Il rilievo dei luoghi evidenzia diverse modifiche interne rispetto alla planimetria catastale, con variazioni interne ed esecuzione di soppalchi in due zone dei locali. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla società esecutata.

11) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 4.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di un ampio locale a piano terra, con partizioni interne. Nell'insieme confinante a sud con altra ditta, a nord con corte comune, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dalla particella 30705 sub 2, e ad ovest con altra unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 23, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 4, zona cens. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 106, superficie catastale totale mq 125, rendita € 290,15, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice esecutata con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi evidenzia lievi modifiche interne rispetto alla planimetria catastale. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla società esecutata.

12) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 5.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso dalla corte comune su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. Si compone di un ampio locale a piano terra. Nell'insieme confinante a sud con altra ditta, a nord con corte comune, ad est con unità immobiliare stessa ditta individuata dal sub 4, e ad ovest con altra ditta, salvo più esatti confini. Al N.C.E.U. foglio 69, particella 30704 sub 5, zona cens. 1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 98, rendita € 313,80, via Raffineria n. 62, piano terra, in ditta alla società debitrice esecutata con proprietà 1/1. Il rilievo dei luoghi evidenzia conformità perimetrale rispetto alla planimetria catastale. I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Pignoramento ha colpito la quota spettante alla

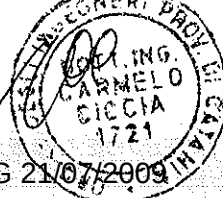
società eseguita.

4. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalle visure catastali, dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione, e dai titoli di proprietà acquisiti dallo scrivente ed allegati si evince che tutti gli immobili nel seguito descritti sono intestati alla società debitrice eseguita, con proprietà 1/1.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle visure catastali, dalla Relazione Notarile allegata all'Esecuzione, e dai titoli di proprietà allegati si evince che le unità immobiliari sopra descritte, sono pervenute alla società debitrice eseguita, per atto di "fusione di società per incorporazione" del 18/7/2017, a rogito del dott. Fatuzzo Raffaele notaio in Catania, reg. a Catania il 27/7/2017, al N. 15583, trascritto ai NN. 21621/28466, da potere di "INLOFT s.r.l." (allegato n. 7.1), a cui erano pervenute per "Atto Costitutivo di Società a Responsabilità Limitata" del 29/5/2007, a rogito del dott. Marco Cannizzo, notaio in Catania, registrato a Catania il 7/6/2007, al N. 11087/11, trascritto in data 8/6/2007, ai NN. 23918/41735, da potere di Mendola Cordelia e Mendola Ileana (allegato n. 7.2). Alle suddette sigg.re Mendola Cordelia e Mendola Ileana la quota pari ad 1/6 ciascuno della piena proprietà era pervenuta per atto di successione devoluta per legge, den. 46, Vol. 3142/95, trascritta ai NN. 51511/63124, in morte avvenuta il 20/5/1995, di Tamburlini Erminia, per la quota pari ad 1/3 della piena proprietà. La restante quota pari a 4/6 della piena proprietà era pervenuta per atto di successione (non trascritta) in morte di Mendola Carmelo. Nella relazione notarile allegata si riporta *..."Per la continuità della trascrizione ventennale, ai sensi dell'art. 2650 C.C. e correlati, non risultano trascritte accettazioni di eredità, ma ciò è sanabile in forza dell'atto di conferimento del 29/5/2007 a rogito del dott. Cannizzo Marco, notaio in Catania, rep. 37819/20982, trascritto in data 8/6/2007 ai NN. 23918/41735, atto che solo chi è chiamato alla eredità può compiere. In ogni caso il possesso dell'immobile è incontestabile, già dal 1954, in quanto al defunto sig. Mendola Carmelo la piena*



proprietà era pervenuta per atto di divisione a stralcio del 11/11/1954 a rogito del dott. Antonino Luca, trascritto il 10/12/1954 ai NN. 29351/32697, in cui con il consenso di sigg. Fabiano Domenico e Scannapieco Vincenzo acquisisce la piena proprietà (allegato n. 7.3). Dalla lettura dell'atto di che trattasi si evince che era pervenuto ai condividenti in parti uguali, in forza della Sentenza del 2/12/1939 reg. al n. 1542 del Tribunale di Catania (non trascritta)."

6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Dai documenti allegati alla presente e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente emerge (vedasi allegato n. 6) che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto di :

- **ISCRIZIONE** del 20/12/2007 ai NN. 22031/83626, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 18/12/2007, a rogito del dott. Boscarino Giuseppe, notaio in Catania, rep. 259493/20857, per la complessiva somma di € 3.500.000.000 di cui € 1.750.000.000 per capitale da restituire in 3 anni, a favore di Credito Siciliano s.p.a., con sede in Palermo, contro "INLOFT srl" con sede in Catania, gravante sugli immobili individuati dalle vecchie particelle **19820, sub 2, 19820, sub 3, 19821, sub 3, 19821, sub 4, 19821, sub 5, 31606, del foglio 69**, per la piena proprietà.
- **Trascrizione** del 5/5/2009 ai NN. 17290/27918, pubblico ufficiale notaio Boscarino Giuseppe, rep. 263192/22478 del 16/4/2009, relativo a vincolo pertinenziale, a favore Comune di Catania contro "INLOFT srl" con sede in Catania, nascente da vincolo a parcheggio del piano seminterrato, a seguito di richiesta presentata per la ristrutturazione dei locali in oggetto, sugli immobili individuati dalle vecchie particelle **19820, sub 2, 19820, sub 3, 19821, sub 3, 19821, sub 4, 19821, sub 5, 31606, del foglio 69;**
- **Rettifica trascrizione** del 12/4/2013 ai NN. 16790/20493, pubblico ufficiale notaio Marco Cannizzo, rep. 49604/29809, relativo al conferimento in società trascrizione N. 23918 del 18/7/2017. Nelle ulteriori informazioni contenute nella ispezioni ipotecarie si legge *"con il presente atto in rettifica e*

ad integrazione del citato atto trascritto in data 8/6/2007 ai NN. 41735/23918, le parti dichiarano che deve intendersi compresa nel conferimento del fabbricato, la porzione immobiliare rappresentata in catasto dalla **particella 30704 sub 1 (ex particella 19820 sub 1, per variazione del 20/6/2011 N. 40352** – Bonifico identificativo catastale, così come risulta dalla relazione di stima della Perizia Giurata integrativa ...”.

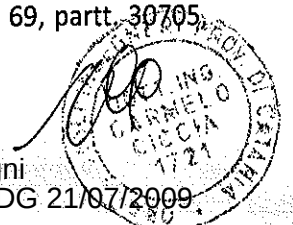
- **Verbale di Pignoramento** immobili trascritto in data 14/7/2020 ai nn. 16257/27177, rep. 3485 dell'Ufficiale Giudiziario di Catania, notificato il 16/6/2020, a favore ARAGORN NPL 2018 srl con sede in Roma, contro la società debitrice gravante sugli immobili **foglio 69, part. 30704, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 15, sub 16, sub 19, sub 21, sub 22, sub 23, e foglio 69, part. 30705, sub 2, per la piena proprietà. Non risulta inserito nel verbale di Pignoramento l'immobile individuato dal foglio 69, part. 30704, sub 1.**

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dalla documentazione fornita allo scrivente dall'Amministratore della società esecutata, e dalle informazioni contenute in seno agli atti di provenienza emerge quanto nel seguito riportato.

1. Dalle informazioni contenute in seno all'atto di Stralcio di Quota in data 11/11/1954, a rogito del dott. Antonino Luca, rep. 14327, racc. 6570, reg. a Catania il 1/12/1954, trascritto il 10/12/1954 ai NN. 32697/29351, richiesto dallo scrivente all'archivio notarile (allegato n. 7.3), si evince (pagina 1 ultimo rigo) che l'immobile nella consistenza originaria è pervenuto ai dante causa dell'attuale proprietario, in forza della Sentenza del 2/12/1939, del Tribunale di Catania. Pertanto l'immobile è stato costruito **prima della Legge Urbanistica del 1942.**

2. In data 5/8/2014 prot. 280187 (allegato n. 5.1), prodotta dall'amministratore della società esecutata, è stata trasmessa al Comune di Catania Relazione Asseverata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16/4/2003 N. 4, per la regolarizzazione della tettoia in struttura metallica. Dalla Relazione Tecnica Asseverata allegata, si evince che le opere realizzate riguardano fabbricati individuati al foglio 69, partt. 30705,



30704 sub 4 e sub 5. In particolare: - **particella 30705**, mq 48,98 (15,80 * 3,10); - **particella 30704**, sub 4, mq 38,75 (12,50 * 3,10); - **particella 30704**, sub 5, mq 19,22 (6,20 * 3,10).

3. In data 11/5/2015 provvedimento Dirigenziale N. 428, del Dirigente Urbanistica del Comune di Catania (allegato n. 5.2), prodotta dall'amministratore della società esecutata, è stata rilasciata autorizzazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85 per ...*"cambio di destinazione d'uso da deposito a negozio-bottega dell'immobile sito in via Indaco n. 23, piano terra, individuato al N.C.E.U. al foglio 69, part. 30705, con l'esecuzione di opere consistenti nel ripristino delle aperture originariamente esistenti poste sul prospetto strada."*

4. In data 11/1/2016, prot. 7642, è stata trasmessa all'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, (allegato n. 5.3), prodotta dall'amministratore della società esecutata, relativa al *"frazionamento e cambio della destinazione d'uso dell'immobile sito in via Raffineria N. 52 (ingresso da strada privata) censito al C.F. al foglio 69, part. 30704 sub 2"*.

5. In data 23/2/2017 prot. 68546 è stata trasmessa all'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6, c. 2, del DPR 6/6/2001 n. 380, (allegato n. 5.4), prodotta dall'amministratore della società esecutata per ..*"lavori di manutenzione straordinaria non riguardanti parti strutturali e di frazionamento dell'immobile sito in via Indaco n. 23, censito al C.F. al foglio 69, part. 30705 sub 2"*. Dalla Relazione Asseverata allegata alla suddetta CILA si evince che ...*"l'intervento progettuale prevede il frazionamento in N. 2 distinte unità immobiliari che manterranno l'attuale categoria catastale D/8. Non sono previsti aumenti di cubatura né modifiche della sagoma dell'edificio o aumenti della linea di gronda."*

Dal rilievo dei luoghi eseguito dalla scrivente durante il corso dei sopralluoghi, dalla visione degli elaborati grafici allegati alle Comunicazioni asseverate ed alle SCIA, e dal confronto con le planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati emergono le seguenti variazioni, modifiche o mancanza di conformità urbanistica:

- a) L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. foglio 69, part. 30704 sub 6, catastalmente figura al piano terra ed è destinata a C/2 (deposito). Il rilievo dei luoghi evidenza (allegato n. 3) una serie di locali con attrezzature ad uffici. Inoltre le due porzioni ubicate ad est ed ovest, sfruttando l'altezza originaria del fabbricato, senza variare la sagoma esterna del fabbricato, risultano soppalcate con struttura in acciaio e legno con attrezzature ad uffici.
- b) il corpo attiguo al sub 6 e collocato ad ovest di esso, non risulta dichiarato in catasto, ha struttura con travi e pilastri in acciaio, e pareti esterne in vetri, e non figura in nessuna comunicazione inoltrata all'Ufficio del Territorio del Comune di Catania. Pertanto alla data attuale **figura realizzato senza autorizzazione.**
- c) Il locale individuato dal foglio 69, part. 30704 sub 4, con categoria catastale C/2, presenta delle modifiche interne, non dichiarate in nessuna comunicazione inoltrata all'Ufficio del Territorio del Comune di Catania.
- d) Il locale individuato dal foglio 69, part. 30705 sub 2, con categoria catastale D/8, presenta delle modifiche interne a piano terra, rispetto alla CILA trasmessa all'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, una porzione centrale risulta soppalcata sfruttando l'altezza del locale, e non risulta prodotta al catasto le planimetrie di frazionamento. Durante il corso dei sopralluoghi in alcuni locali erano in corso di esecuzione lavori di partizioni interne.
- e) I locali individuati al N.C.E.U. foglio 69, partt. 30704 sub 1, 16, 21, 22, catastalmente figurano al piano terra e sono destinati a C/2 (deposito). Il rilievo dei luoghi evidenza (allegato n. 3) una serie di locali con attrezzatura ad uffici. Inoltre sfruttando l'altezza originaria del fabbricato, senza variare la sagoma esterna dello stesso, risultano soppalcati e con struttura in acciaio e legno e con attrezzature ad uffici.
- f) Il locale individuato dal foglio 69, part. 30704 sub 23, con categoria catastale C/3, presenta delle

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comune di Catania.

g) Nella parte centrale della corte comune sono realizzate delle tettoie aperte con struttura in tubolari di acciaio e copertura con teli.

Nel seguito si indicheranno le procedure per la eventuale regolarizzazione di modifiche rilevate ed i relativi costi, nel caso di porzioni di fabbricato realizzate senza autorizzazione edilizia verranno indicati i costi per rimuovere le opere realizzate senza autorizzazione.

Trattandosi di un unico complesso edilizio, anche se costituito da diverse unità immobiliari con diversa destinazione catastale, è opportuno che la regolarizzazione avvenga con un'unica procedura. La regolarizzazione delle modifiche interne, mantenendo la stessa categoria catastale, e la realizzazione dei soppalchi può essere perseguita ai sensi dell'art. 14 della L.R. 6/8/2021 N. 23, che prevede al comma 1. *..." in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività ...il responsabile dell'abuso può ottenere il Permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda..."* al comma 2. *"Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso..."*.

7.1 SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI.

Nelle note seguenti si calcoleranno separatamente i costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare individuata dal **foglio 69, part. 30704 sub 1**, in quanto non inserita nell'atto di Pignoramento, ma facente parte integrante del complesso immobiliare, i costi per la regolarizzazione delle altre unità immobiliari, tenendo conto delle variazioni dei soppalchi realizzati, ed i costi per la demolizione del fabbricato prospiciente sulla corte interna ed attiguo alle unità immobiliari individuate dai **sub 6 e sub 5**.

1) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 1.

La procedura di regolarizzazione riguarda la realizzazione di due soppalchi evidenziati nelle planimetrie allegate. Il costo per la realizzazione di soppalco, inclusa la struttura portante, la rifinitura delle superficie, pavimenti impianti ecc.. si pone pari a circa 400,00 per metro quadrato di soppalco realizzato. Il costo di realizzazione dei soppalchi è pari a:

$$C_{\text{realizzazione}} = \text{mq} (13,95 + 23,90) * \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 15.140,00$$

Il costo di costruzione dovuto al Comune è pari a circa il 5%, e l'oblazione pari al doppio del costo di costruzione è pari a:

$$C_{\text{oblazione}} = \text{€ } 15.140,00 * 5\% * 2 = \text{€ } 1.514,00$$

Il costo per la presentazione della richiesta, diritti di segreteria, competenze tecniche pratica al comune, Genio Civile, al catasto (incluso oneri) si pongono pari a:

$$C_{\text{Presentazione}} = \text{€ } 3.000,00$$

Il costo della regolarizzazione si pone pari a:

$$C_{\text{Reg.}} = C_{\text{oblazione}} + C_{\text{Presentazione}} = \text{€ } 1.514,00 + \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 4.514,00$$

2) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 6.

4) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 16.

5) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 21.

6) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 22.

10) Unità immobiliare in Catania via Indaco n. 23, al NCEU F. 69, part. 30705 sub 2.

Per le unità sopra riportate la regolarizzazione riguarda le seguenti superfici di soppalco:

$$* \text{part. 30704 sub 6: } \text{mq} (6,20 * 11,10 + 7,20 * 11,10) = \text{mq} (68,82 + 79,92) = \text{mq } 148,74$$

$$* \text{part. 30704 sub 16: } \text{mq } 52,80$$

$$* \text{part. 30704 sub 21: } \text{mq} (22,35 + 22,35) = \text{mq } 44,70$$

$$* \text{part. 30704 sub 22: } \text{mq } 46,30$$



* part. 30704 sub 6 : mq (81,70 + 80,40) = mq 162,10

Il totale delle superfici soppalcate è pari a **mq 454,64**

Il costo di realizzazione dei soppalchi è pari a:

$$C_{\text{realizzazione}} = \text{mq } 454,64 * \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 181.856,00$$

Il costo di costruzione dovuto al Comune è pari a circa il 5%, e l'oblazione pari al doppio del costo di costruzione è pari a:

$$C_{\text{oblazione}} = \text{€ } 181.856,00 * 5\% * 2 = \text{€ } 18.185,60$$

Il costo per la presentazione della richiesta, diritti di segreteria, competenze tecniche pratica al comune, Genio Civile, al catasto (incluso oneri) si pongono pari a circa:

$$C_{\text{Presentazione}} = \text{€ } 15.000,00$$

Il costo della regolarizzazione si pone pari a:

$$C_{\text{Reg.}} = C_{\text{oblazione}} + C_{\text{Presentazione}} = \text{€ } 18.185,60 + \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 33.185,60$$

Il costo della demolizione della porzione di fabbricato realizzato in assenza di Autorizzazione, compresa rimozione delle pareti, del tetto, il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, il conferimento in discarica ed ogni altro onere necessari, si pone pari a:

$$C_{\text{demolizione}} = \text{mq } (10,50 * 12,30) = \text{mq } 129,15 * \text{€/mq } 110,00 = \text{€ } 14.206,50$$

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

I vincoli sono quelli derivanti dal codice civile. Il grande cortile interno è corte comune a tutte le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso edilizio. Oggi essendo la proprietà di una sola società, e per contratti di locazione o cessione di ramo di azienda, sopra riportati, la gestione è affidata a due società diverse con lo stesso amministratore, la gestione dello spazio di natura "condominiale" è effettuata in maniera unitaria. In ogni caso è consigliabile la vendita in un unico lotto, ed il nuovo acquirente provvederà alla redazione di eventuale regolamento condominiale.

9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per come dichiarato dal legale rappresentante della società esecutata, presente al sopralluogo, con produzione di copia dei contratti di locazione, sono oggetto dei seguenti contratti di locazione:

1. Contratto di locazione per uso commerciale del 1/4/2014 (allegato n. 8.1) registrato il 28/4/2014 al

N. 1698 – serie 3T, per un importo annuo del canone di locazione di € 48.000,00, tra la “INLOFT s.r.l.” in persona del legale rappresentante Costanzo Sebastiano e la “COGiatech s.r.l.” in persona del legale rappresentante Brancatelli Giuseppe. Le unità immobiliari oggetto della locazione sono ...”*parte di un più ampio complesso, da destinare ad uso attività produttive ... ed individuate da: a). locale a P.T. per una superficie coperta di circa mq 436, al catasto foglio 69, part. 30704, sub 6; b). locale a P.T. per una superficie coperta di circa mq 60, al catasto foglio 69, part. 30704, sub 1; c). locale a P.T. per una superficie coperta di circa mq 610, al catasto foglio 69, part. 30704, sub 2;*

2. Scrittura privata modificativa del Contratto di Locazione per uso commerciale sottoscritto il

1/4/2014 (allegato n. 8.2), datato 28/7/2020, non registrata, tra “WE LIKE s.r.l.” in persona del legale rappresentante Costanzo Sebastiano, e la “COGiatech s.r.l.” in persona del legale rappresentante Gianluca Costanzo. Al punto b) delle premesse si rileva che ..” *il suddetto contratto, ai sensi di quanto previsto all’art. 3 e non essendo intervenuta disdetta da nessuna delle parti, alla scadenza del 31/3/2020 si è automaticamente rinnovato per ulteriori 6 anni con decorrenza dal 1/4/2020 al 31/3/2026;” ... al punto f) il locatore ha provveduto ad aggiornare la consistenza catastale cosicché gli immobili oggetto di locazione sono stati riclassificati come segue:*

- Foglio 69, part. 30704, sub 1, categoria C/2, consistenza mq 60;
- Foglio 69, part. 30704, sub 3, categoria C/2, consistenza mq 112;
- Foglio 69, part. 30704, sub 5, categoria C/2, consistenza mq 98;
- Foglio 69, part. 30704, sub 6, categoria C/2, consistenza mq 436;



- Foglio 69, part. 30704, sub 15, categoria C/2, consistenza mq 48;
- Foglio 69, part. 30704, sub 16, categoria C/2, consistenza mq 164;
- Foglio 69, part. 30704, sub 19, categoria C/2, consistenza mq 33;
- Foglio 69, part. 30704, sub 21, categoria C/3, consistenza mq 108;
- Foglio 69, part. 30704, sub 22, categoria C/3, consistenza mq 111;
- Foglio 69, part. 30704, sub 23, categoria C/3, consistenza mq 169;"

All'art. 4 della suddetta scrittura privata si riporta l'aggiornamento del canone paria a € 3.500,00 mensili oltre IVA.

3. Contratto di Affitto di Ramo di Azienda del 31/1/2020 a rogito del notaio Giuseppe Bonaccorso, registrato a Catania il 11/2/2020 (allegato n. 8.3), tra "WE LIKE s.r.l." in persona del legale rappresentante Costanzo Sebastiano, e la società "Spazio Avanzamento Lavori s.r.l.", con Amministratore unico e legale rappresentante Costanzo Gianluca Giuseppe. Detto contratto prevede l'affitto del *"...ramo d'azienda sito in Catania, via Indaco n. 23, organizzato per l'attività di ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande, esercitato giusta la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. N. 312130 del 23/9/2015 e successiva voltura per sub ingresso mediante S.C.I.A. prot. N. 75456 in data 1/3/2017 e DIA Sanitaria prot. N. 312123 del 23/9/2015 e successiva DIA per sub ingresso prot. N. 75351/17 del 28/2/2017 e successivi rinnovi e/o integrazioni.."*. Fanno parte della cessione di Ramo di Azienda l'avviamento, le attrezzature ed il contratto di personale dipendente, *"...il locale al piano terra sito in Catania alla via Indaco N. 23 e precisamente la porzione planimetrica indicata nella planimetria allegata sotto la lettera B"*. All'art. 5 le parti concordano un canone mensile di € 2.500,00. All'art. 6 la durata del contratto è stabilita fino al 19/9/2027, con rinnovo tacito alla scadenza.

4. Scrittura privata modificativa del Contratto di Affitto di Ramo di Azienda del 31/1/2020 stipulata in data 20/3/2020 (allegato n. 8.4), non registrata, in cui si precisa all'art. 2 la durata del contratto pari ad

8 anni ed all'art. 3, l'importo del canone fissato in € 500,00 sino alla scadenza dello stato di emergenza e dal 31/3/2022 il canone sarà riferito all'importo definito nel contratto del 31/1/2020.

10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in Catania in zona semi centrale tra il viale della Libertà e viale Africa, con accesso dalla via Raffineria n. 52 strada privata e da via Indaco. La zona presenta diffuse strutture ad attività commerciali, artigianali, culturali, ricreative, servizi di città ecc.. Il complesso sorto nei primi decenni del 1900, un tempo adibito ad attività industriale ed artigianale, presenta ancora le originarie strutture murarie e portanti. Nel tempo sono stati eseguiti dei lavori per trasformare il complesso originario in magazzini e locali di deposito (con categoria catastale C/2), in laboratori per arti e mestieri (con categoria catastale C/3), o fabbricati adattati a speciali esigenze di attività commerciali (ristorazione e sale di intrattenimento, con categoria catastale D/8). I corpi di fabbrica degli immobili che compongono il complesso edilizio hanno mantenuto la stessa struttura portante esterna, mentre nel corso degli anni sono stati oggetto di modifiche interne per le nuove esigenze dell'attività da svolgere, e, si dirà nel seguito, parte dei locali hanno subito modifiche interne, con realizzazione di soppalchi, ed in alcuni casi con uso da parte dell'affittuario diverso rispetto alla categoria catastale dichiarata per i locali.

La superficie della corte comune a tutte le unità immobiliari è pari a circa mq 1.237.

Nel seguito la valutazione degli immobili verrà riferita alla categoria catastale oggi dichiarata, e verranno indicate le spese per la regolarizzazione delle modifiche apportate, rispettando sempre la stessa categoria catastale.

1) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub1.

Si evidenzia in questa sede che l'unità immobiliare in oggetto non figura nell'elenco delle unità indicate nell'atto di Pignoramento del creditore procedente. Tuttavia l'unità è parte del complesso edilizio. Pertanto lo scrivente procederà alla descrizione e valutazione separata, qualora in fase di prosecuzione della procedura si volesse procedere al perfezionamento della documentazione e successivamente alla vendita.

All'unità immobiliare si accede da portone in ferro (foto n. 17), dalla corte comune (foto n. 3, 40) su via Raffineria N. 52 Strada Privata. L'unità si compone di un locale tecnico con porzione di soppalco cui si accede da scala interna e da deposito (foto n. 41, 48), con w.c. (foto n. 42) e porzione di soppalco (foto n. 47) con scala interna (foto n. 44, 46). La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato. Il soppalco ha struttura in acciaio, cui si accede da scala pure in acciaio. I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, le porte interne in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è pari a **circa mq 78,10**, la superficie lorda è pari a **circa mq 107,00**, la superficie del soppalco è pari a **circa mq (13,95 + 23,90) = mq 37,85**, l'altezza utile interna del piano terra è di **circa ml 2,85**. La categoria catastale è C/2.

2) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 6.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla corte comune (foto n. 5) o direttamente da via Raffineria N. 52 Strada Privata (foto n. 17). Si compone a piano terra di diversi locali con attrezzatura per utilizzo ad uffici (foto n. 18, 19, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38), una "open space" (foto n. 36, 37) con servizi igienici. Ai lati est ed ovest del corpo di fabbrica sono state realizzate porzioni di soppalco con locali con attrezzatura ad uffici (foto n. 21, 22, 23, 24), cui si accede da scale interne (foto n. 20, 35, 36, 37), meglio individuate nelle planimetrie allegato n. 3. La struttura portante originaria (foto n. 5, 17, 36, 37, 39) è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato su struttura rimaneggiata (foto n. 25, 35, 36, 37). Le tramezzature interne sono in cartongesso, rifinite e pitturate. L'altezza dell'intero corpo originaria è quella del capannone industriale, e per limitare le altezze nelle parti non soppalcate, sono stati realizzati controsoffitti in legno e ondulato (foto n. 28, 29, 30, 31, 32), o in legno e perlinato (foto n. 33, 34). I soppalchi hanno struttura in acciaio, cui si accede da scala pure in acciaio. I pavimenti al piano terra sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, nei soppalchi in clinker; le porte interne in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri. L'unità è dotata di

impianto idrico ed elettrico e climatizzatori. La superficie utile interna a piano terra è pari a circa mq 417,50 la superficie lorda è pari a circa mq 520,60, la superficie dei soppalchi è pari a circa mq (68,82 + 80,00) = mq 148,82, l'altezza utile interna a piano terra è di circa ml 2,85. La categoria catastale è C/2.

3) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 15.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla corte comune (foto n. 3) su via Raffineria N. 52 Strada Privata, in fondo all'imbocco della strada. L'unità immobiliare si compone di un ampio locale a deposito, con retrostante w.c. e anti w.c. La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato. La facciata su corte comune è rifinita con intonaco per esterni colore chiaro. I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, le porte interne in legno, l'infilso esterno in metallo e vetri. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna è pari a circa mq 47,73, la superficie lorda è pari a circa mq 52,80, l'altezza utile interna è quella originaria. La categoria catastale è C/2.

4) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 16.

All'unità immobiliare si accede da portone in ferro (foto n. 17), dalla corte comune (foto n. 3, 49) su via Raffineria N. 52 Strada Privata. L'unità si compone di un ampio locale con w.c. ed anti w.c. e con porzione di soppalco cui si accede da scala interna (foto n. 50, 51, 52, 53, 54). La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato. Il soppalco ha struttura in acciaio con ringhiere in ferro, cui si accede da scala pure in acciaio (foto n. 50). I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, le porte interne in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è pari a circa mq 155,15, la superficie lorda è pari a circa mq 172,80, la superficie del soppalco è pari a circa mq 52,80, l'altezza utile interna è quella della struttura originaria del capannone, quella del piano terra con soppalco è di circa ml 2,85. La categoria catastale è C/2.



5) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 21.

All'unità immobiliare si accede da portone in ferro (foto n. 17), dalla corte comune (foto n. 4) su via Raffineria N. 52 Strada Privata. L'unità immobiliare si compone di due ampi locali a piano terra con attrezzatura per uffici (foto n. 56, 58, 61, 62), con due w.c. (foto n. 57) e con porzione di soppalco (foto n. 59) cui si accede da scala interna centrale ai due locali (foto n. 55, 60). La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato. Il soppalco ha struttura in acciaio con balaustra in vetro (foto n. 59), cui si accede da scala pure in acciaio (foto n. 50). I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, le porte interne in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è pari a **circa mq 103,02**, la superficie lorda è pari a **circa mq 117,60**, la superficie del soppalco è pari a **circa mq 44,70**, l'altezza utile interna è quella della struttura originaria del capannone, quella del piano terra con soppalco è di **circa ml 2,85**. La categoria catastale è C/3.

6) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 22.

All'unità immobiliare si accede da portone in ferro (foto n. 17), dalla corte comune (foto n. 4) su via Raffineria N. 52 Strada Privata. L'unità immobiliare si compone di un ampio locale a piano terra con attrezzatura per uffici (foto n. 63, 64, 65), con w.c. e con porzione di soppalco (foto n. 63, 65) cui si accede da scala interna centrale (foto n. 64). La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato. Il soppalco ha struttura in acciaio con balaustra in vetro (foto n. 63, 65), cui si accede da scala pure in acciaio (foto n. 64). I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, le porte interne in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è pari a **circa mq 105,25**, la superficie lorda è pari a **circa mq 115,20**, la superficie del soppalco è pari a **circa mq 46,30**, l'altezza utile interna è quella della struttura originaria del capannone, quella del piano terra con soppalco è di **circa ml 2,85**.

La categoria catastale è C/3.

7) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 19.

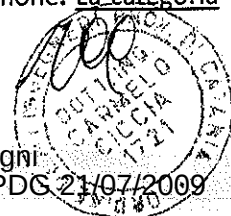
All'unità immobiliare si accede da portone in ferro (foto n. 17), dalla corte comune (foto n. 4) su via Raffineria N. 52 Strada Privata. Si compone di un ampio vano a piano terra, adibito a locale tecnico. La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato. Il locale allo stato attuale figura con le pareti al rustico (foto n. 66) ed utilizzato a deposito. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è pari a **circa mq 35,40**, la superficie lorda è pari a **circa mq 40,00**, l'altezza utile interna è quella della struttura originaria del capannone. La categoria catastale è C/2.

8) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 23.

All'unità immobiliare si accede da portone in ferro (foto n. 17), dalla corte comune (foto n. 6, 67) su via Raffineria N. 52 Strada Privata. Si compone di diversi ampi locali a piano terra, con retrostante w.c., oggi privi di arredamenti interni. La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato. I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, le porte interne in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri (foto n. 69). L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è di **circa mq 168,68**, la superficie lorda è pari a **circa mq 189,76**, l'altezza utile interna è quella della struttura originaria del capannone. La categoria catastale è C/3.

9) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 3.

All'unità immobiliare si accede da portone in ferro (foto n. 17), dalla corte comune (foto n. 67) su via Raffineria N. 52 Strada Privata. Si compone di uno studio fotografico con un ampio locale a piano terra (foto n. 11), con retrostante w.c. La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato (foto n. 70). I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, le porte interne in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri (foto n. 70). L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è pari a **circa mq 101,35**, la superficie lorda è pari a **circa mq 148,80**, l'altezza utile interna è quella della struttura originaria del capannone. La categoria



catastale è C/2.

10) Unità immobiliare in Catania via Indaco n. 23, al NCEU F. 69, part. 30705 sub 2.

All'unità immobiliare in oggetto si accede dalla via Indaco con accesso principale dal civ. 23 (foto n. 1, 2) e dalla corte comune (foto n. 67, 71, 72, 75) su via Raffineria N. 52 Strada Privata. Si compone di un ampio ingresso-hall (foto n. 10, 76), diverse sale pluriuso a nord della Hall (foto n. 11, 12, 13, 89, 90, 91), con diversi spogliatoi e servizi igienici (foto n. 84, 85, 86, 87, 88), locali a deposito (foto n. 77, 78, 79, 80, 81, 82), con parte dei locali in cui erano in corso lavori, a piano terra, con porzione di soppalco cui si accede da scala interna collocata ai margini della sala principale (foto n. 90). Dall'ampio ingresso-hall si accede pure alla porzione ubicata a sud ove sono ricavati un ampio teatro (foto n. 14, 15, 92, 93, 94), in comunicazione diretta con un'altra sala adibita a club-house (foto n. 95, 96, 97), con ampia cucina, dispensa e servizi igienici (foto n. 101, 102), con scala interna (foto n. 97, 98), che consente l'accesso al un soppalco ove è ricavata un'ampia sala (foto n. 99, 100). Esternamente i locali sono in comunicazione con la corte interna al complesso, dove sono realizzati delle strutture a tenda con sostegni in acciaio e percorsi curati con piante ornamentali (foto n. 71, 72, 73, 74, 75). La struttura portante è in muratura di pietra lavica, lasciata a vista in diverse parti dei locali, la copertura con tegolato (foto n. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100), consente una visione della imponente struttura originaria. I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, le porte interne in legno, gli infissi esterni in metallo e vetri (foto n. 70). L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è pari a **circa mq 1.069,30**, la superficie lorda è pari a **circa mq 1.202,32**, la superficie dei soppalchi è pari a **circa mq (81,70 + 80,40) = mq 162,10**, l'altezza utile interna è quella della struttura originaria del capannone, l'altezza utile interna a piano terra sotto soppalchi è di **circa ml 2,85**. La categoria catastale è D/8.

11) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 4.

All'unità immobiliare si accede da portone in ferro (foto n. 17), dalla corte comune (foto n. 6, 67, 104)

su via Raffineria N. 52 Strada Privata. Si compone di un ampio salone a piano terra. La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato. I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, gli infissi esterni in metallo e vetri (foto n. 104). L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è pari a **circa mq 99,25**, la superficie lorda è pari a **circa mq 123,42**, l'altezza utile interna è quella della struttura originaria del capannone. La categoria catastale è C/2.

12) Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 5.

All'unità immobiliare si accede da portone in ferro (foto n. 17), dalla corte comune (foto n. 6, 67) su via Raffineria N. 52 Strada Privata. Si compone di un ampio locale (foto n. 103, 104) a piano terra. La struttura portante è in muratura di pietra lavica, la copertura con tegolato. I pavimenti sono in cemento del tipo industriale liscio e colorato, gli infissi esterni in metallo e vetri (foto n. 104). L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna a piano terra è pari a **circa mq 99,00**, la superficie lorda è pari a **circa mq 123,42**, l'altezza utile interna è quella della struttura originaria del capannone, è di **circa ml 2,85**. La categoria catastale è C/2.

11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima dell'intero complesso strutturale con riferimento alle condizioni, consistenza, e categoria catastale rilevata dai certificati catastali. Al fine di determinare il valore di ogni bene si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento a valori di beni nelle medesime condizioni intrinseche ed estrinseche.

I corpi di fabbrica degli immobili che compongono il complesso edilizio hanno mantenuto la stessa struttura portante esterna, mentre nel corso degli anni sono stati oggetto di modifiche per le nuove esigenze dell'attività da svolgere, e parte dei locali hanno subito modifiche interne, con realizzazione di soppalchi, ed in alcuni casi con uso da parte dell'affittuario diverso rispetto alla categoria catastale dichiarata per i locali. **Nel seguito la valutazione degli immobili verrà riferita alla categoria catastale**

oggi dichiarata in catasto, e verranno indicate le spese per la regolarizzazione delle modifiche apportate con riguardo ai soppalchi, rispettando sempre la stessa categoria catastale.

Nelle note seguenti si calcolerà separatamente il valore, decurtato dei costi per la regolarizzazione, dell'unità immobiliare individuata dal **foglio 69, part. 30704 sub 1**, in quanto non inserita nell'atto di Pignoramento, ma facente parte integrante del complesso strutturale. Il valore del restante complesso verrà calcolato in maniera globale, tenendo conto delle specifiche peculiarità, e decurtato dei costi per la regolarizzazione dei soppalchi realizzati, ed i costi per la demolizione del fabbricato (fot n. 106, 107, 108, 109, 110) prospettante sulla corte interna ed attiguo all'unità immobiliare individuata dai **sub 6**.

Il valore dell'intero complesso è ovviamente dato dalla somma dei due valore calcolati.

11.1 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub1.

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento a valori di beni nelle medesime condizioni intrinseche ed estrinseche, e con riferimento alla categoria catastale. Da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare risulta: **€/mq 1.100,00** (inclusa incidenza valore corte esterna).

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre unità immobiliari saranno computate al 50%. Nella stima in oggetto la porzione di soppalco è assimilabile a superficie omogeneizzata al 50%, in quanto pertinenza esclusiva comunicante con il locale.

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{lorda}} + S_{\text{soppalco}} = \text{mq } 107,00 + 37,85 * 0,50 = \text{mq } 125,92$$

$$V_m = \text{mq } 125,92 * \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 138.512,00$$

11.1.1 valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni decurtato delle spese per la regolarizzazione risulta:

$$V \text{ attuali} = € 138.512,00 - € 4.514,00 = € 133.998,00$$

11.1.2 Valore di vendita del locale.

Dalle informazioni acquisite emerge che il fabbricato non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita risulta:

$$V_v = € 133.998,00 - € 133.998,00 \times 0.15 = € 113.898,30$$

Ed in c.t. € 114.000,00

11. 2 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 6.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.300,00** (inclusa incidenza valore corte esterna)

Nella stima in oggetto la porzione di soppalco è assimilabile a superficie omogeneizzata al 50%, in quanto pertinenza esclusiva comunicante con il locale. Si ha:

$$S_{comm} = S_{lorda} + S_{soppalco} = mq 522,60 + mq (68,82 + 80,00) \times 0,50 = mq 597,01$$

$$Vm = mq 597,01 \times €/mq 1.300,00 = € 776.113,00$$

11. 3 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 15.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.000,00** (inclusa incidenza valore corte esterna) ed il valore dell'unità risulta:

$$S_{comm} = S_{lorda} = mq 52,80$$

$$Vm = mq 52,80 \times €/mq 1.000,00 = € 52.800,00$$

11. 4 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 16.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.300,00**



(inclusa incidenza valore corte esterna)

Nella stima in oggetto la porzione di soppalco è assimilabile a superficie omogeneizzata al 50%, in quanto pertinenza esclusiva comunicante con il locale. Si ha:

$$S_{comm} = S_{lorda} + S_{soppalco} = mq\ 172,80 + mq\ 52,80 * 0,50 = mq\ 199,20$$

$$Vm = mq\ 199,20 * €/mq\ 1.300,00 = €\ 258.960,00$$

11. 5 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 21.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.300,00**

(inclusa incidenza valore corte esterna)

Nella stima in oggetto la porzione di soppalco è assimilabile a superficie omogeneizzata al 50%, in quanto pertinenza esclusiva comunicante con il locale. Si ha:

$$S_{comm} = S_{lorda} + S_{soppalco} = mq\ 117,60 + mq\ 44,70 * 0,50 = mq\ 139,95$$

$$Vm = mq\ 139,95 * €/mq\ 1.300,00 = €\ 181.935,00$$

11. 6 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 22.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.300,00**

(inclusa incidenza valore corte esterna)

Nella stima in oggetto la porzione di soppalco è assimilabile a superficie omogeneizzata al 50%, in quanto pertinenza esclusiva comunicante con il locale. Si ha:

$$S_{comm} = S_{lorda} + S_{soppalco} = mq\ 115,20 + mq\ 46,30 * 0,50 = mq\ 138,35$$

$$Vm = mq\ 138,35 * €/mq\ 1.300,00 = €\ 178.855,00$$

11. 7 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 19.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 900,00** (inclusa

incidenza valore corte esterna) ed il valore dell'unità risulta:

$$S_{comm} = S_{lorda} = mq\ 40,00$$

$$Vm = mq\ 40,00 * \text{€/mq}\ 900,00 = \text{€}\ 36,000,00$$

11. 8 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 23.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.100,00**

(inclusa incidenza valore corte esterna) ed il valore dell'unità risulta:

$$S_{comm} = S_{lorda} = mq\ 189,76$$

$$Vm = mq\ 189,76 * \text{€/mq}\ 1.100,00 = \text{€}\ 208.736,00$$

11.9 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 3.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.100,00**

(inclusa incidenza valore corte esterna) ed il valore dell'unità risulta:

$$S_{comm} = S_{lorda} = mq\ 148,80$$

$$Vm = mq\ 148,80 * \text{€/mq}\ 1.100,00 = \text{€}\ 162.800$$

11. 10 Unità immobiliare in Catania via Indaco n. 23, al NCEU F. 69, part. 30705 sub 2.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.400,00**

(inclusa incidenza valore corte esterna)

Nella stima in oggetto la porzione di soppalco è assimilabile a superficie omogeneizzata al 50%, in

quanto pertinenza esclusiva comunicante con il locale. Si ha:

$$S_{comm} = S_{lorda} + S_{soppalco} = mq\ 1.202,32 + mq\ (81,70 + 80,40) * 0,50 = mq\ 1.283,37$$

$$Vm = mq\ 1.283,37 * \text{€/mq}\ 1.400,00 = \text{€}\ 1.796.718,00$$

11. 11 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 4.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona,

agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.100,00**

(inclusa incidenza valore corte esterna) ed il valore dell'unità risulta:

$$S_{comm} = S_{lorda} = mq \ 123,42$$

$$Vm = mq \ 123,42 * \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 135.762,00$$

11. 12 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 5.

Procedendo analogamente al superiore paragrafo 11.1, da indagini di mercato presso operatori di zona,

agenzie immobiliari ecc.. il valore unitario da utilizzare a riferimento risulta pari a: **€/mq 1.100,00**

(inclusa incidenza valore corte esterna) ed il valore dell'unità risulta:

$$S_{comm} = S_{lorda} = mq \ 123,42$$

$$Vm = mq \ 123,42 * \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 135.762,00$$

Il Valore complessivo delle unità individuate dalle particelle 30704, sub 6, 15, 16, 21, 22, 19, 23, 3,

part. 30705 sub 2, partt. 30704 sub 4, 5, ha il seguente valore complessivo:

$$V_{compless.} = \text{€ } 776.113,00 + \text{€ } 52.800,00 + \text{€ } 258.960,00 + \text{€ } 181.935,00 + \text{€ } 178.855,00 + \text{€ } 36.000,00 +$$

$$\text{€ } 208.736,00 + \text{€ } 162.800,00 + \text{€ } 1.796.718,00 + \text{€ } 135.762,00 + \text{€ } 135.762,00 = \text{€ } 3.924.441,00$$

11. 13 Valore nelle attuali condizioni delle unità sopra descritte.

Il valore complessivo, delle unità individuate dalle particelle 30704, sub 6, 15, 16, 21, 22, 19, 23, 3, part.

30705 sub 2, partt. 30704 sub 4, 5, nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per la

regolarizzazione dei soppalchi e modifiche interne, e per la demolizione del fabbricato privo delle

autorizzazioni, pari a **€ 33.185,60**

Il costo della demolizione della porzione di fabbricato realizzato in assenza di Autorizzazione, compresa rimozione

delle pareti, del tetto, il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, il conferimento in discarica ed ogni altro onere

necessari, si pone pari a **€ 14.206,50**, ed il totale delle spese è pari a:

$$C_{spese} = C_{regolarizzazione} + C_{demolizione} = \text{€ } 33.185,60 + \text{€ } 14.206,50 = \text{€ } 47.392,10$$

Ed il valore nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{attuali\ condizioni} = \text{€ } 3.924.441,00 - \text{€ } 47.392,10 = \text{€ } 3.877.048,90$$

11.14 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che gli immobili non sono assicurati contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita delle unità individuate dalle particelle 30704, sub 6, 15, 16, 21, 22, 19, 23, 3, part. 30705 sub 2, partt. 30704 sub 4, 5, risulta:

$$V = € 3.877.048,90 - € 3.877.048,90 \times 0,15 = € 3.295.491,56$$

ed in c.t. € 3.295.000,00

12. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

1. *"Fabbricato costituente unico complesso immobiliare, sito in Catania, via Raffineria nn. 50/52, ricadente su un'area di circa mq 4.300. Nel C.F. del Comune di Catania al foglio 69, mappali 19820 sub 2, 19820 sub 3, 19821 sub 3, 19821 sub 4, 19821 sub 5, 31606 (oggi catastati al foglio 69, particelle 30704 sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 15, sub 16, sub 19, sub 21, sub 22, sub 23 e particella 30705 sub 2)."*

INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Per la individuazione delle unità oggetto di esecuzione e per la identificazione catastale si rimanda al superiore paragrafo 3.

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.

Per la verifica della proprietà in capo al debitore esecutato si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

Per gli accertamenti sull'esatta provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo n. 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Per la descrizione delle ipoteche e pignoramenti gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Per gli accertamenti relativi alla destinazione urbanistica e conformità urbanistica si rimanda al superiore paragrafo 7.

SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate su luoghi si rimanda al superiore paragrafo n. 7.1

FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo 8.

ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Si rimanda al superiore paragrafo 9.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda al superiore paragrafo 10.

DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione dei valori dei singoli beni si rimanda al superiore paragrafo 11.

Nelle superiori note è stato calcolato separatamente il valore, decurtato dei costi per la regolarizzazione, dell'unità immobiliare individuata dal **foglio 69, part. 30704 sub 1**, in quanto non inserita nell'atto di Pignoramento, ma facente parte integrante del complesso strutturale. Il valore del restante complesso verrà calcolato in maniera globale, tenendo conto delle specifiche peculiarità, e decurtato dei costi per la regolarizzazione dei soppalchi realizzati, ed i costi per la demolizione del fabbricato privo di autorizzazioni prospettante sulla corte interna ed attiguo all'unità immobiliare individuata dai **sub 6**.

Il valore dell'intero complesso è ovviamente dato dalla somma dei due valore calcolati.

In sintesi i valori calcolati sono i seguenti:

11. 1 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub1.

Il valore di vendita risulta:

$$V_v = € 133.998,00 - € 133.998,00 \times 0.15 = € 113.898,30$$

Ed in c.t. € 114.000,00

11. 2 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 6.

11. 3 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 15.

11. 4 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 16.

11. 5 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 21.

11. 6 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 22.

11. 7 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 19.

11. 8 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 23.

11.9 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 3.

11. 10 Unità immobiliare in Catania via Indaco n. 23, al NCEU F. 69, part. 30705 sub 2.

11. 11 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 4.

11. 12 Unità immobiliare in Catania via Raffineria N. 52 Strada Privata, al NCEU F. 69, part. 30704 sub 5.

Il Valore complessivo di vendita delle unità individuate dalle particelle 30704, sub 6, 15, 16, 21, 22, 19, 23, 3, part. 30705 sub 2, partt. 30704 sub 4, 5, risulta:

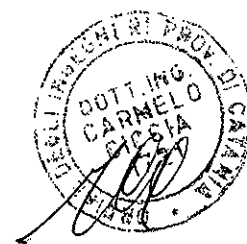
$$V = € 3.877.048,90 - € 3.877.048,90 \times 0.15 = € 3.295.491,56$$

ed in c.t. € 3.295.000,00

Il complesso dei fabbricati va venduto in un unico lotto, in quanto la corte, da cui hanno accesso la maggior parte delle unità immobiliari, è comune a tutto il complesso.

Con la presente che si compone di n. 39 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1) Verbale dei sopralluoghi;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) 3.1 Ortofoto e rilievo delle unità immobiliari, in Catania, via Raffineria N. 52, strada privata;
- 4) 4.1 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 1;
4.2 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 6;
4.3 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 15;
4.4 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 16;
4.5 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 21;
4.6 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 22;
4.7 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 19;
4.8 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 23;
4.9 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 3;
4.10 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30705, sub 2;
4.11 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 4;
4.12 Visura e planimetria catastale Catania, F. 69, part. 30704, sub 5;
- 5) 5.1 Relazione Asseverata del 5/8/2014 prot. 280187;
5.2 Provvedimento Dirigenziale N. 428 del 11/5/2015;
5.3 S.C.I.A. del 11/1/2016 prot. 7642;
5.4 C.I.L.A. del 23/2/2017 prot. 68546, relativa a F. 69, part. 30705, sub 2;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) 7.1 Atto di fusione di società del 18/7/2017;
7.2 Atto costitutivo di società a.r.l. del 29/5/2007;
7.3 Atto di stralcio di quota del 11/11/1954;
- 8) 8.1 Contratto di locazione del 1/4/2014;

8.2 Scrittura modificativa del 28/7/2020;

8.3 Contratto di affitto di ramo di azienda del 31/1/2020;

8.4 Scrittura privata modificativa del contratto di affitto ramo di azienda del 30/3/2020;

Catania 11/1/2023

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Carmelo Ciccia

ASTE
GIUDIZIARIE.it




ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

