

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA N. 353/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

PROCEDENTE:

CONTRO:

LOTTO TRE
LOCALE COMMERCIALE



Tribunale di Catania***Sesta Sezione Civile******Sezione esecuzioni immobiliari*****Relazione Tecnica-Estimativa****Lotto 3****Oggetto:**

Valutazione economica di:

- 1) Locale Commerciale

Localizzazione:

- Catania, Via Asiago n.26

Procedura N. 353/2023**G.E.****Dott.ssa****Nelly Gaia Mangiameli****Esperti Stimatori**

Ing. Angelo Brafa

Ing. Alessandro Basile

File:

353_2023_Relazione_Tecnica_LOTTO_3

Rev.1**Deposito:**

- Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
- Presso Studi Tecnici Esperti

Data:

il valore esito della presente relazione è riferito alla data del 08 Luglio 2025

Firme**Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

Ing. Alessandro Basile

INDICE

PREMESSA	4
OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
2 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI	10
3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
4 CONFORMITÀ DEI DAI CATASTALI	13
5 DESTINAZIONE URBANISTICA	16
6 REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	16
7 DISPONIBILITÀ DEI BENI	20
8 DESCRIZIONE IMMOBILI	20
9 CONSISTENZA COMMERCIALE	24
10 PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI	25
11 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA	29
12 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA	31
13 RILIEVO FOTOGRAFICO	33
14 DIVISIBILITÀ	33
15 PROGETTO DI DIVISIONE	34
CONCLUSIONI	35
ALLEGATI	35

Premessa

In esito al decreto di nomina del 16/09/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, disponeva Consulenza Tecnica D'Ufficio, affidando il mandato agli scriventi Ing. Angelo Brafa ed Ing. Alessandro Basile, regolarmente iscritti all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania ed ai Consulenti Tecnici del Tribunale. Con il provvedimento di cui sopra, i nominati c.t.u. venivano incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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 o relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- l. elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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.

Data la particolarità degli immobili oggetto del superiore mandato, si è deciso, con motivazioni che verranno dettagliate nello specifico quesito, di dividere il compendio immobiliare in tre distinti lotti di vendita. Per ciascun lotto, è stata redatta una relazione di stima, come da prospetto che segue:

Lotto	Relazione Tecnica	Immobile
1	Relazione Tecnica Lotto 1	Compendio immobiliare in Catania Viale Regina Margherita nn. 12-14
2	Relazione Tecnica Lotto 2	Immobili ad uso industriale sito in Catania Via S.G. La Rena
3	Relazione Tecnica Lotto 3	Immobili ad uso commerciale sito in Catania Via Asiago

La presente relazione si riferisce al lotto tre.

Operazioni Peritali

A seguito del mandato conferito i sottoscritti CTU, nominati quali Esperti per la stima dei beni pignorati, hanno provveduto ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali e dalla disamina di tali documenti è emerso che la suddetta procedura è stata attivata a seguito di Decreto ingiuntivo depositato dalla

Gli scriventi hanno proceduto ad acquisire **l'estratto della mappa catastale**, la **visura storica catastale** e la **planimetria catastale** dell'immobile oggetto della presente stima presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio, effettuando, altresì, un'**ispezione ipotecaria** sugli stessi immobili.

Così, di comune accordo con il custode giudiziario nominato, è stato effettuato un primo sopralluogo in data 18/10/2024 alle ore 15:30 ma non comparendo nessuno per il debitore non è stato possibile eseguire l'accesso all'interno dei locali di interesse.

Successivamente è stato possibile concordare nuova data di sopralluogo con gli occupanti dell'immobile in data 30/10/2024 alle ore 15:30 e nel corso del suddetto accesso, i sottoscritti CTU hanno preso visione dell'immobile, effettuato un rilievo fotografico e rilevato le misure degli ambienti, annotando appunti in separati fogli, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare la condizione del bene, oltre che accertare da chi i beni fossero occupati e a che titolo (*il bene è occupato, adibito a negozio di articoli sportivi*). Le operazioni peritali venivano concluse in pari data 18/10/2024 alle ore 16:15 e veniva redatto l'opportuno verbale.

Successivamente, i sottoscritti CTU esperivano le necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

Risposta ai quesiti

1 Identificazione e descrizione dei beni

QUESITO	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;
A	

Con il Pignoramento Immobiliare, che ha dato origine al procedimento n.353/2023, nel quale è stata disposta la presente Consulenza, il creditore procedente chiede di

sottoporre ad esecuzione, i seguenti immobili di proprietà della società debitrice:

1. **"compendio immobiliare formato da tre distinti corpi di fabbrica in Catania Viale Regina Margherita nn. 12-14, in come di seguito distinto al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Catania:**
 - a. Foglio 22, particella 275 sub.1-2-4-6-7-10-12-13
 - b. Foglio 22 particella 274 sub.1-2-4-5-6
 - c. Foglio 22, particella 274, sub.7-8-9-10-11, (ex foglio 22 part.380 sub.1-2-3-4)
 - d. Catasto Terreni foglio 22 particelle 274, 275 e 393.
2. **le unità immobiliari site in Catania Via San Giuseppe Alla Rena n.90/A identificate al Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 1177(ex particella 818)**
3. **Immobile ad uso attività commerciale sito in Catania Via Asiago n.26 identificato al foglio 18, particella 229, sub.5"**

La presente relazione si riferisce agli immobili indicati al punto 3.

1.1 Dati catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche degli immobili con la planimetria correlata, ricostruendone in questa maniera la storia catastale.

Il bene oggetto del procedimento relativo al lotto tre, è oggi identificato catastalmente nel modo seguente:

Locale Commerciale sito in Via Asiago n. 26 a Catania - NCEU Foglio 18 part. 229 sub 5 Categoria C/1

N.C.E.U. del comune di Catania

Immobile sito in Via Asiago n.26

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Altri dati
Immob. N.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Indirizzo
1	18	229	5	C/1	4	94 mq		€ 2.456,48	Via Asiago n.26 Piano T
Intestati									
Derivanti da Atto del 14/09/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO FATUZZO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 23318 - UU Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 18575 registrato in data 20/09/2010 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE Voltura n. 21778.1/2010 - Pratica n. CT0536569 in atti dal 06/10/2010.									
Estratto Mappa									

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che:

i beni sopra indicati sono intestati alla socie

proprietaria per la piena proprietà dal 14/09/2010.

Pertanto, c'è corrispondenza fra l'intestatario delle visure catastali ed i titolari del cespite pignorato.

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, i sottoscritti, hanno potuto rilevare che rispetto alla planimetria catastale sono presenti delle modifiche interne che verranno in seguito bene rappresentate che sostanzialmente riguardano l'esistenza di un soppalco dove è inserito un piccolo ufficio e la diversa distribuzione dei locali per creare due bagni e un ampio deposito.

1.2 Confini

L'immobile pignorato nel suo insieme confina:

- a nord: con corridoio condominiale,
- a sud: con portico prospiciente via Asiago,
- ad est: con altra unità immobiliare,
- ad ovest: con altra unità immobiliare

2 Proprietà dei beni pignorati**2.2 Correttezza dati Pignoramento**

QUESITO verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di
B pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 06/06/2023 ai nn.27346/20498, sono corretti.

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati di detti documenti**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito unicamente quote spettanti i debitori esecutati, le cui generalità sono riportate nell'apposito allegato "Generalità Esecutati".

2.3 Verifica quota proprietà

QUESITO verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone
C 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;

alla società debitrice, il complesso immobiliare sopra identificato, è pervenuto in piena proprietà, per atto di scissione parziale del 14/09/2010 rep.23318/6422 Notaio Fatuzzo Raffaele di Cata 010 ai

uto per
 12/1991 numero di repertorio
 2503 notaio Emanuele Magnano San Lio, trascritto il
 12/12/1991 da potere d
 sede di Catania.

2.4 Vincoli ed Oneri

Per l'immobile in oggetto, non vi sono formalità, vincoli, oneri o pesi di varia natura da segnalare.

2.5 Titolo di Provenienza nel Ventennio

QUESITO D accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi, individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento trascritto il 06/06/2023. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento sono stati individuati i seguenti titoli:

- **Atto di scissione parziale** del 14/09/2010 rep.23318/6422 Notaio Fatuzzo Raffaele di Catania trascritto il 20/09/2010 ai nn.50364/31139 con ha acquisito la piena proprietà dell' da potere della
- **atto di fusione di società** del 23/12/1991 numero di repertorio 2503 notaio Emanuele Magnano San Lio, trascritto il 12/12/1991 da potere di

La del Certificato Ipocatastale del 06/06/2023, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, in atti, analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

QUESITO E segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, i sottoscritti accedevano telematicamente al fascicolo della procedura, per estrarre le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, è completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

3 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

QUESITO accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni
F pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Vincoli ed oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sul Complesso immobiliare pignorato, sito in Catania, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- a. **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2005 repertorio nn. 13663/8990 notaio Floridi Giovanni di Roma iscritta il 07/10/2005 ai nn.64909/22919. Ipoteca a favore di ede di Palermo

durata 15 anni gravante su intero complesso immobiliare. Cui ha fatto seguito una annotazione ad iscrizione n.141 del 11/01/2010 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificato di contratto di mutuo.

- b. **Ipoteca Volontaria** nascente da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta il 02/07/2007 ai nn.48105/13430, notaio Boscarino Giuseppe di Catania

complesso immobiliare e su altri immobili. Cui ha fatto seguito annotazione di iscrizione n.5850 del 15/11/2012 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo di contratto di apertura di credito

c. **Pignoramento immobiliare**, t
nn.27346/20489 a favore di

liquidazione sede di
complesso immobiliare

ed altri immobili.

4 Conformità dei dati Catastali

QUESITO provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo
G 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 o redazione, solo se strettamente necessario;

Reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetrie e visure storiche sia precedenti che aggiornate), (allegato n.3), dalle ricognizioni e dei rilievi compiuti, rispetto ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare si evidenzia la corretta identificazione, per:

- dati censuari,
- piano di livello del maggiore edificio,
- intestazione,

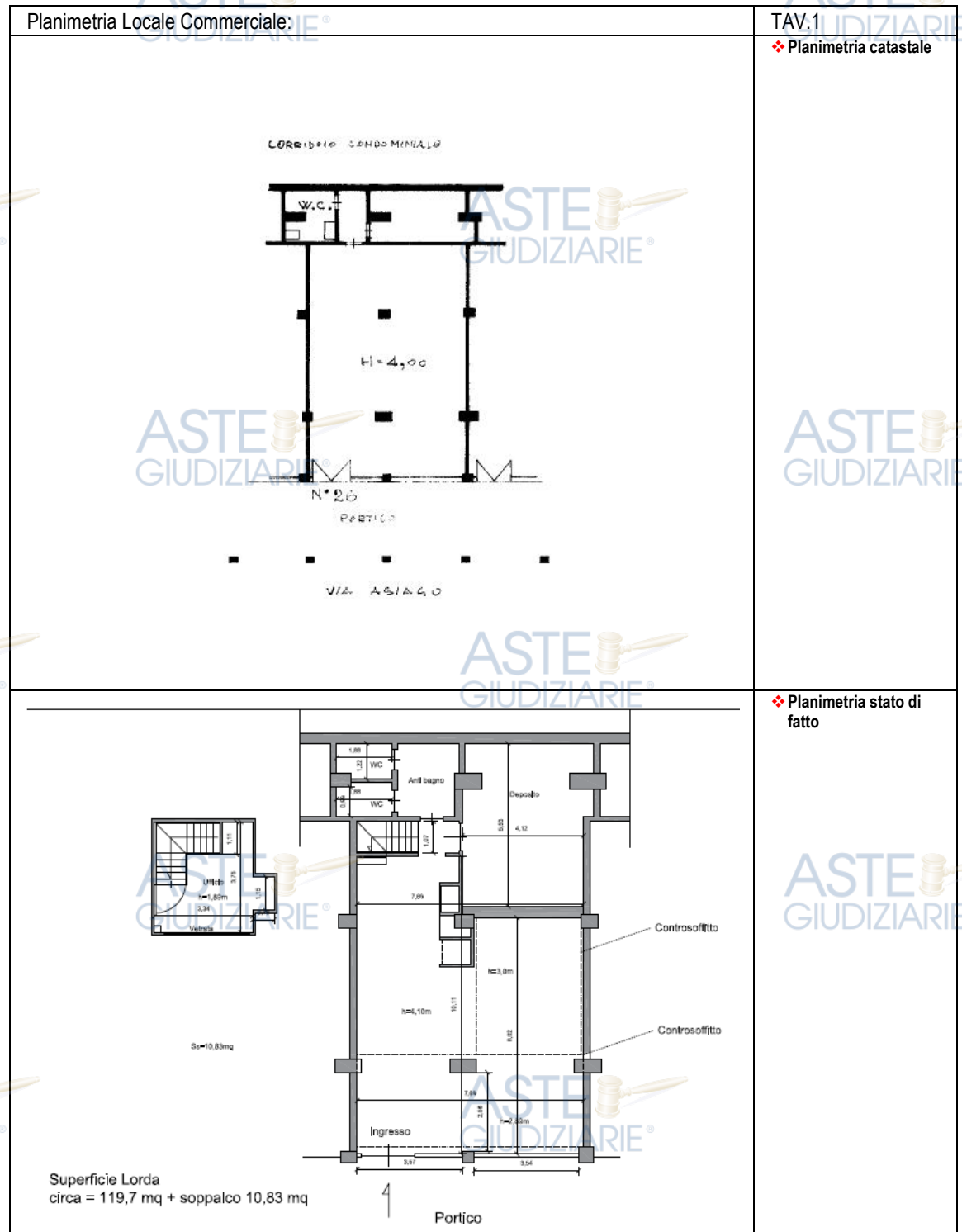
Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento, dalla visura catastale, dalla planimetria catastale e dall'atto di mappa dell'u.i. oggetto di interesse, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del precedente né presenza di discrasie, e quindi, **l'immobile oggetto di stima risulta individuato con certezza.**

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, i sottoscritti hanno potuto rilevare che le sostanziali differenze riscontrate sono nella diversa distribuzione interna dei locali; in sostanza nella planimetria catastale il bene si trova composto da un unico grande vano, con due grandi vetrate che si aprono nel portico prospiciente Via Asiago a Catania, e un retrobottega composto da un piccolo

disimpegno che conduce a un bagno e a un piccolo deposito. Nella attuale composizione si ritrova il medesimo grande vano, vano espositivo per la merce in vendita, ma leggermente ridotto per dar spazio al retrostante deposito e a una scala che conduce a un piccolo soppalco dove è sito un ufficio di piccole dimensioni; nel retrobottega è, altresì, presente un antibagno che conduce, adesso, a due piccoli bagni ricavati sostanzialmente dal precedente unico bagno della u.i.. Tali modifiche e tali rappresentazioni dell'attuale stato di fatto sono riportate in un allegato grafico sviluppato in ambiente CAD dove è stato riportato il rilievo metrico dell'immobile. Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dell'u.i., la rettifica urbanistica e catastale è di facile attuazione in quanto sarà sufficiente presentare una pratica CILA con le modifiche riscontrate all'ufficio Urbanistica del Comune di Catania e successivamente l'aggiornamento catastale Docfa presso l'Agenzia del Territorio; ciò che bisognerà analizzare con maggiore dettaglio è invece la regolarità urbanistica del soppalco che da indagini effettuate presso gli uffici competenti non ha avuto alcuna approvazione o assenso in quanto non è stata riscontrata alcuna pratica per tale finalità; bisognerà, dunque, verificare se il soppalco potrà essere assentito da parte del Genio Civile, presso il quale dovrà essere depositata opportuna pratica, o se lo stesso dovrà essere smontato. Qualora si potesse ottenere il Nulla Osta da parte del Genio Civile, questo soppalco potrà essere inserita nella pratica Cila e Docfa precedentemente descritte ma il vano ricavato nel soppalco, data l'altezza limitata misurata in circa 1,89m, dovrà essere destinato a deposito o ripostiglio, in quanto non abitabile. Si ritiene, dunque, opportuno rimandare la scelta della rimozione del soppalco o l'eventuale procedura per l'ottenimento dell'approvazione dello stesso nei tempi stabiliti dalla procedura al futuro acquirente dell'immobile.

In fase di stima verranno considerati i costi di rimozione del soppalco e le spese tecniche da sostenere per l'ottenimento della regolarità urbanistica.

Nella seguente TAV.1, viene riportata le planimetrie catastale, e la planimetria stato di fatto del locale commerciale:





Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, se ne deduce la NON conformità Catastale del locale commerciale.

5 Destinazione Urbanistica

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

Essendo il bene oggetto di stima un locale commerciale, non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

6 Regolarità Urbanistica ed Edilizia

QUESITO I accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

I sottoscritti CTU per poter verificare la regolarità urbanistica del bene ha effettuato opportuna richiesta presso l'Ufficio Tecnico di Catania a mezzo PEC, per ottenere eventuali Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Sanatorie Edilizie e riscontrare la regolarità del bene. Da parte di questo ufficio non è stato possibile ottenere grafici e documentazione inerente il progetto del complesso edilizio

dove è inserita la particella catastale, ma dall'atto di compravendita e dalla documentazione in originale che si è potuta avere in copia da parte dell'amministratore di Condominio dell'intero fabbricato che ha accesso da Via Livorno n.1 si è riscontrato che: le opere relative al complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state eseguite previa **approvazione del progetto presentato da parte dell'impresa di Costruzioni S. Sofia S.p.A. per "l'edificio da sorgere nella Via Asiago angolo via Vecchia Ognina" (progetto del 9 Novembre 1961 prot. gen. 45881 corrispondente al n. 12668) dal Sindaco del Comune di Catania in data 2 Aprile 1962, in conformità al parere favorevole della Commissione Edilizia di Catania del 31 Marzo 1962; il Nulla Osta ai lavori edili e la licenza edilizia si è, dunque, ottenuta in data 23 Maggio 1962 successivamente ai precedenti atti; non è stato possibile avere copia del certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Catania;** relativamente all''u.i. di interesse non sono presenti altre richieste edilizie successive alla approvazione del progetto originario da parte del Sindaco e il successivo Nulla Osta ai lavori da compiersi.

Relativamente all'u.i. di interesse, dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, i sottoscritti hanno potuto rilevare che le sostanziali differenze riscontrate sono nella diversa distribuzione interna dei locali; in sostanza nella planimetria catastale il bene si trova composto da un unico grande vano, con due grandi vetrate che si aprono nel portico prospiciente Via Asiago a Catania, e un retrobottega composto da un piccolo disimpegno che conduce a un bagno e a un piccolo deposito. Nella attuale composizione si ritrova il medesimo grande vano, vano espositivo per la merce in vendita, ma leggermente ridotto per dar spazio al retrostante deposito e a una scala che conduce a un piccolo soppalco dove è sito un ufficio di piccole dimensioni; nel retrobottega è, altresì, presente un antibagno che conduce, adesso, a due piccoli bagni

ricavati sostanzialmente dal precedente unico bagno della u.i.. Tali modifiche e tali rappresentazioni dell'attuale stato di fatto sono riportate in un allegato grafico sviluppato in ambiente CAD dove è stato riportato il rilievo metrico dell'immobile.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dell'u.i., la rettifica urbanistica e catastale è di facile attuazione in quanto sarà sufficiente presentare una pratica CILA con le modifiche riscontrate all'ufficio Urbanistica del Comune di Catania e successivamente l'aggiornamento catastale Docfa presso l'Agenzia del Territorio; ciò che bisognerà analizzare con maggiore dettaglio è invece la regolarità urbanistica del soppalco che da indagini effettuate presso gli uffici competenti non ha avuto alcuna approvazione o assenso in quanto non è stata riscontrata alcuna pratica per tale finalità; bisognerà, dunque, verificare se il soppalco potrà essere assentito da parte del Genio Civile, presso il quale dovrà essere depositata opportuna pratica, o se lo stesso dovrà essere smontato. Qualora si potesse ottenere il Nulla Osta da parte del Genio Civile, questo soppalco potrà essere inserita nella pratica Cila e Docfa precedentemente descritte ma il vano ricavato nel soppalco, data l'altezza limitata misurata in circa 1,89m, dovrà essere destinato a deposito o ripostiglio, in quanto non abitabile.

Si ritiene, dunque, opportuno rimandare la scelta della rimozione del soppalco o l'eventuale procedura per l'ottenimento dell'approvazione dello stesso nei tempi stabiliti dalla procedura al futuro acquirente dell'immobile. In fase di stima verranno considerati i costi di rimozione del soppalco e le spese tecniche da sostenere per l'ottenimento della regolarità urbanistica.

QUESITO verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che J 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Il complesso edilizio di cui fa parte il locale commerciale oggetto di stima, non è stato realizzato abusivamente. Per gli abusi riscontrati nel locale commerciale, non sussistono i requisiti per la possibilità di condono ai sensi dell'art.40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001, dato che le ragioni del credito sono successive al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003), poiché il pignoramento è stato trascritto il 06/06/2023 e l'ipoteca volontaria è stata trascritta il 07/10/2005, pertanto oltre la data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L.326/2003). NON si ha diritto a presentare la domanda di condono edilizio.

Durante gli accessi agli atti, non è stata riscontrata nessuna autorizzazione relativa al soppalco ed alla diversa distribuzione degli spazi. Per regolarizzare tali difformità, sarà necessario presentare una pratica CILA presso l'ufficio Urbanistica di Catania e fare l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio. Come già detto in precedenza, bisognerà verificare se il soppalco riscontrato in parte dell'u.i. possa essere recuperato e regolarizzato urbanisticamente anche con il Nulla Osta del Genio Civile o se lo stesso dovrà essere rimosso.

Per analizzare le spese complessive per la regolarizzazione del bene bisogna considerare gli elaborati e la documentazione che il tecnico incaricato dovrà predisporre e depositare presso gli enti preposti; bisogna considerare le seguenti fasi con i seguenti ragionevoli costi desunti dall'esperienza professionale:

- rilievo metrico 500,00, €
- CILA con elaborati grafici 1.500,00 €,
- eventuale pratica per il Genio Civile 1.000,00 €,
- pratica catastale (DOCFA) per aggiornamento planimetria 600,00 €,
- Sanzione 1.032,00 €

Per sanare gli urbanisticamente e catastalmente le modifiche interne riscontrate, si stima una spesa pari a 4.632,00 €

7 Disponibilità dei beni

QUESITO accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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**) .

In occasione del sopralluogo presso gli immobili pignorati, è emerso che il locale commerciale è attualmente sede di un negozio di articoli sportivi. I proprietari dell'attività sportiva, in sede di sopralluogo, hanno dichiarato di non avere stipulato con la proprietà dell'immobile, nessun contratto di affitto. Successivamente al sopralluogo il custode dell'immobile è stato autorizzato da Giudice a stipulare un regolare contratto di affitto con la società gli attuali affittuari.

8 Descrizione immobili

QUESITO 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;

Il locale commerciale, oggetto della presente stima, è composto da una u.i. sita in Via Asiago n.26 a Catania inserita all'interno di un complesso edilizio (sito in via Livorno 1 a Catania, che si affaccia anche su Via Asiago) nel quartiere centrale di Catania nelle prossimità del Corso Italia e di Piazza Europa, e quindi in un quartiere residenziale e commerciale di pregio che presenta tutti i servizi necessari.

L'u.i di interesse è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al foglio 18, particella 229, sub. 5, cat. C/1, superficie catastale 94 mq.

La struttura portante dell'edificio è interamente in c.a.; in particolare si tratta di una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento.

La copertura condominiale è costituita da un solaio latero cementizio, con terrazza non praticabile.

L'intero fabbricato, costituito da 10 piani fuori terra (adibiti per lo più a civile abitazione) oltre il piano terra adibito ad attività commerciali, si trova, al momento, in discrete condizioni di manutenzione sia negli elementi di facciata che nelle singole parti comuni, anche se si sono palesate alcune problematiche nelle parti esterne comuni che appaiono maggiormente degradate, con pavimentazione esterna divelta nel portico prospiciente Via Asiago; si riscontrano, altresì, alcuni ammaloramenti in facciata con frontalini che presentano distacchi di intonaco o non in perfette condizioni

Il locale commerciale ha accesso da Via Asiago n.26 a Catania ed ha su questa due ampie vetrine, è costituito da un grande vano commerciale dedicato alla esposizione e alla vendita di abiti e attrezzature sportive, al quale si aggiunge un retrobottega costituito da un deposito di medie dimensioni, da un antibagno e due piccoli WC. Si è riscontrato, altresì, un piccolo soppalco adibito ad ufficio, al quale si accede da una scala posta sul retrobottega.

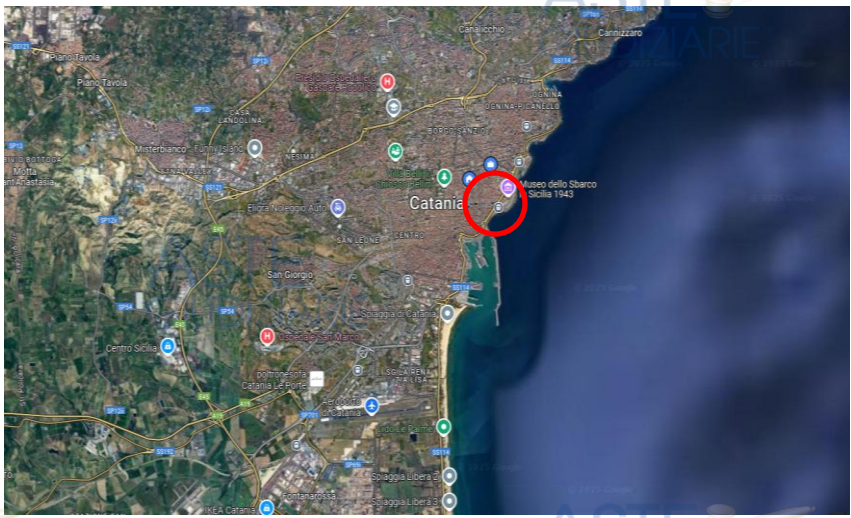
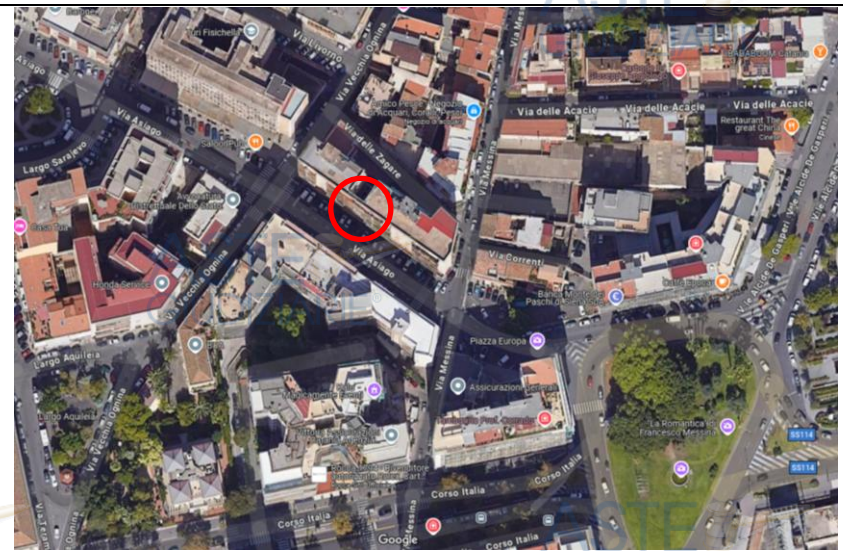
I vani hanno un'altezza netta interna circa pari a 2,89m.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare si può definire ottimo in quanto sottoposto ad una recente ristrutturazione come già descritto in precedenza.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

- **I pavimenti** sono in mattonelle rettangolari in gres porcellanato rettificato color beige in ottime condizioni funzionali ed estetiche;
- **Le pareti sono pitturate con idropittura** di colore beige tranne alcune pareti di colore bianco posti a contrasto;
- **Gli impianti**, elettrico e idrico, appaiono dal solo esame visivo funzionanti e a norma anche se non sono state fornite le opportune certificazioni che quindi dovranno essere prodotte successivamente;
- **E' presente l'impianto di riscaldamento**, impianto canalizzato a soffitto;
- Le porte interne sono in legno di colore bianco;
- Le pareti prospicienti Via Asiago sono quasi integralmente in vetro con struttura laterale in ferro per garantire la massima visibilità dei prodotti in vendita dall'esterno.

Nella Tabella seguente, si riporta l'individuazione del bene oggetto di stima:

Individuazione immobile su ripresa satellitare – Via Asiago 26 	TAV.2 ❖ Individuazione satellitare zona
	❖ Foto satellitare quartiere
	❖ Prospetto palazzina

9 Consistenza Commerciale**9.1 Criteri di misurazione della consistenza**

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

Il complesso immobiliare in esame diverrà oggetto di procedura di vendita "a corpo", ovvero il complesso di edifici in esame verranno alienati nel loro volume complessivo e non su di un'esatta quantificazione superficiaria o volumetrica. Tuttavia, ai soli fini estimativi del presente percorso si sono predisposte le seguenti tabelle superficiali. La superficie immobiliare è stata desunta a partire dalla misura grafica degli elaborati di progetto depositati presso l'Amministrazione comunale previa verifica a campione di alcune misurazioni reali degli ambienti, misure che, in pianta, si possono ritenere compatibili con quanto presentato.

Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani abitabili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie utile lorda Slorda).

Per tale u.i. la superficie lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: Slorda ≈ 119,70 mq. A questa superficie bisogna aggiungere la superficie ragguagliata del soppalco inteso come non abitabile in quanto di altezza inferiore di 2,40m (altezza pari a 1,89m) pari al 40% della superficie lorda: soppalco di circa 10,83 mq al 40% che diviene 4,33 mq. In definitiva si ha:

Slc = 119,70 + 4,33 = 124,03 mq approssimato a circa 124 mq.

10 Processo di Valutazione Immobili

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

10.1 Scopo della Stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare sopra meglio descritto.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il complesso immobiliare, è costituito da un locale commerciale in posizione privilegiata,
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che gli immobili vengano scambiati nello stato in cui si trovano al momento della stima.
- ✓ La valutazione degli immobili è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

10.2 Criterio e metodologia estimativa

La valutazione del valore commerciale (inteso come "giusto prezzo" ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle indagini di mercato per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2024 per i "Negozi" per la zona "Semicentrale/PROVINCIE-VENETO/P-LEOPARDI/P-ASIAGO-MESSINA/P-JONIO-LIBERTA/P-ITALIA-VERGA-TRENTO-PASCOLI-GIUFFRIDA/P-PASUBIO-POLA" codificata con codice di zona "C1" che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "Normale" relativo ai Negozi (u.i. soggetta a recenti opere di ristrutturazione), inteso come quello più frequente della zona esaminata, il valore minimo riportato, riferito alla superficie lorda, è pari a **1.100€/m²** e il valore massimo è pari a **2.200€/m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minimo di **7,5 €/mq* mese** ad un massimo di **15 €/mq* mese**.

<

Nel caso in esame, si ritiene congruo, in base ad indagine di mercato e in base a buon senso e ad esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore pari a circa **2.200,00€/m²** in quanto l'immobile si trova in una ottima via commerciale nei pressi di Corso Italia e di Piazza Europa all'interno di un complesso edilizio in un buono stato di manutenzione e vicino ad arterie viarie che consentono un facile accesso ai diversi servizi della zona.

Tale valore individuato, viene anche avvalorato da una indagine di mercato di u.i. del tutto simili e prossime a quella in esame; si riporta di seguito un immobile con le stesse caratteristiche posto nella stessa Via Asiago e

all'interno del medesimo Portico su cui
di stima:

tto

Offerta Vendita	TAV.3
 10 foto Planimetria Mappa Locale in vendita in via Asiago, 20 Giacomo Leopardi, Catania Vedi mappa 330.000 € 156 m2 2.115€/m²	

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

Sup. lorda Stimata (mq) =	124,00		
			Sup. totale (mq)
			124,00
	A) Superficie totale x €/mq =		
	Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
	124,00	€ 2.200,00	€ 272.800,00
	B) Coeff. di merito:		
1) C1= coeff. di età	0,95	(costr. risalente anni '80)	
2) C2= stato di conservazione e manut.	1,00	(buono)	
3) C3= livello di finiture	1,00	(buono)	
4) C4= livello di piano	1,10	(piano terra all'interno di un portico)	
Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =		1,0450	
	Arrotondato a	1,045	
C) Valore finale di stima = A) x B)		€ 285.076,00	
	arrotondato a	€ 285.100,00	

V1 =285.100,00 € (Valore Stima per Comparazione)

m.2 Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per appartamenti simili vanno da un minimo di **7,5 €/mq*mese** ad un massimo di **15 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa **€ 1.600,00**, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 1.600,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 19.200,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€ 5.184,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 14.016,00
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 5,0%	
	Si ottiene il valore di stima cercato	€ 280.320,00
	arrotondato a	€ 280.300,00

V2 = € 280.300,00 (Valore di stima per Capitalizzazione)

11 Determinazione Prezzo base d'asta

I valori ottenuti con i due metodi adottati, sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica.

$$V_{s1} = \frac{V1 + V2}{2} = \frac{285.100€ + 280.300€}{2} = 282.700,00€ \text{ Valore di Stima}$$

Al valore medio ottenuto saranno apportati gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base

d'asta. Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, i sottoscritti ritengono che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, in funzione:

- 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato;
- 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 3) delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 4) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 5) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);

tutto quanto premesso, si ha:

Tenendo conto, della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura del 15% del valore stimato si ha:

$$Vr = 282.700,00€ * 0,15 = 42.405,00 € \text{ quota riduzione valore di stima}$$

$$Vs2 = 240.295,00 € \text{ Valore di Stima ridotto del 15\%}$$

A tale valore vanno detratte:

- le spese condominiali pregresse non pagate in base al prospetto presentato dall'amministratore di Condominio interpellato su tale tematica pari a: **€ 7.807,47** alla data del 05.03.2025,
- la spesa complessiva per regolarizzare il soppalco e le modifiche interne riscontrate stimate in circa 4.500€:
 - o rilievo metrico 500,00 €,
 - o CILA con elaborati grafici 1.500,00 €,

- o eventuale pratica per il Genio Civile 1.000,00 €,
- o pratica catastale (DOCFA) 600,00 €,
- o Sanzione 1.032,00 €

Ottenendo indefinitiva:

$Vstima = (240.295,00 - 7.800,00 - 4.500,00)€ = 227.995,00 €$

$Vstima = 228.000,00 €$ *Valore di Stima Locale Commerciale*

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO 3= 228.000,00€

12 Considerazioni e piano di vendita

QUESITO indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico**
N 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;

Vista la tipologia e le caratteristiche del bene, locale commerciale costituito da una sola unità immobiliare, si ritiene procedere alla vendita in un UNICO LOTTO.

LOTTO TRE costituito da:

Piena proprietà di un locale commerciale, sito a Catania con accesso da Via Asiago n.26, avente due ampie vetrine, sul portico di via Asiago, complessivamente costituito da un grande vano commerciale dedicato all'esposizione e alla vendita, al quale si aggiunge un retrobottega costituito da un deposito di medie dimensioni, un antibagno, due piccoli WC ed un soppalco utilizzato come ufficio.

I vani hanno un'altezza netta interna circa pari a 2,89m.

Identificativo catastale:

locale commerciale: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 16, part. 229, sub.5, cat. C/1, classe 4, consistenza 94 mq, rendita 2.456,48 €.

Regolarità Edilizia:

Si rimanda al cap.6 regolarità urbanistica ed Edilizia.

Stato di conservazione:

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare si può definire ottimo in quanto sottoposto ad una recente ristrutturazione

Confini:

Il locale commerciale nel suo insieme confina:

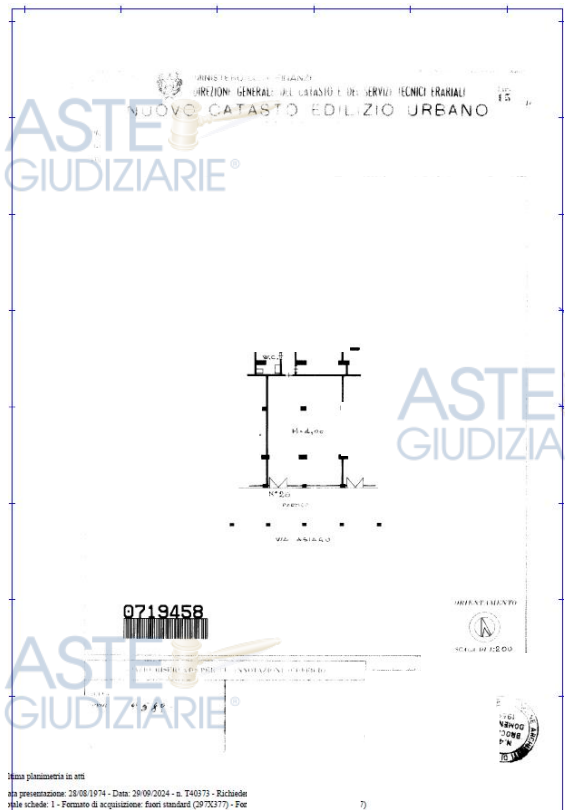
- a nord: con corridoio condominiale,
- a sud: con portico prospiciente via Asiago,
- ad est: con altra unità immobiliare,
- ad ovest: con altra unità immobiliare

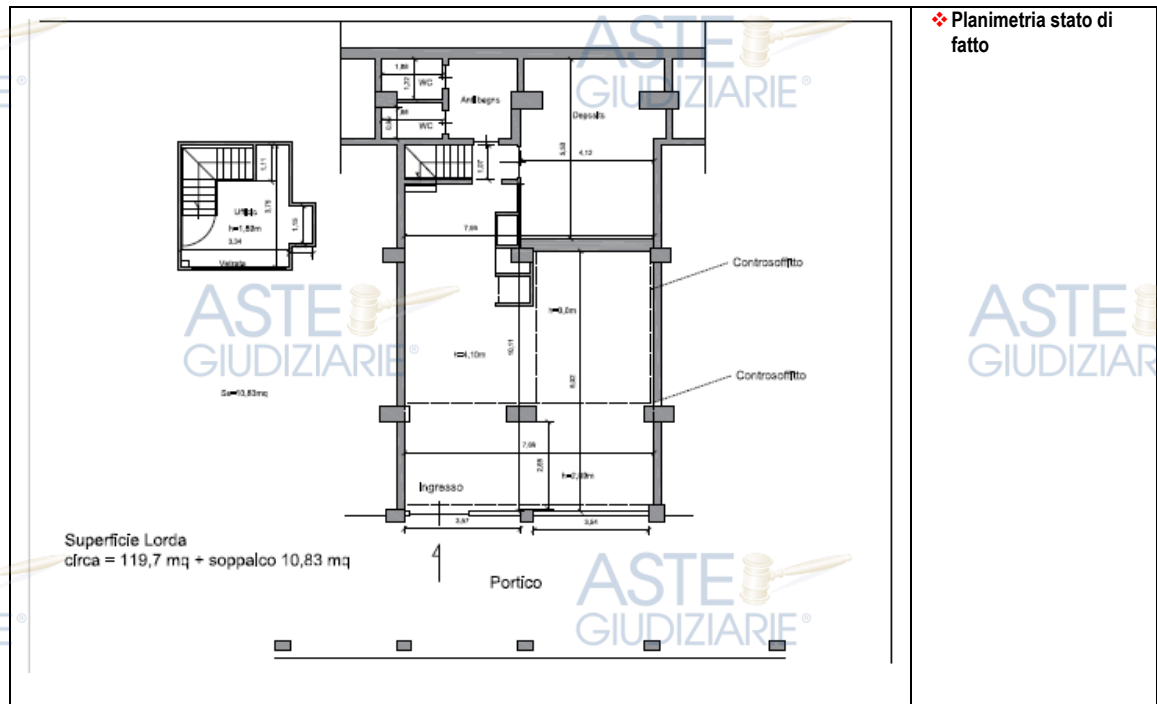
Stato di occupazione:

Il locale commerciale è adibito a negozio di articoli sportivi. Gli attuali locatori, autorizzati dal Giudice, hanno stipulato un contratto di affitto precario oneroso.

Planimetrie:

la TAV.4 riporta la planimetria catastale del locale commerciale e la planimetria stato di fatto:

Planimetria catastale e stato di fatto,	TAV.4
	❖ Planimetria catastale,



Da quanto rilevato e dalla presa visione della planimetria catastale, se ne deduce la NON conformità Catastale del locale commerciale

Valore a base d'asta del lotto TRE:

V = € 228.000,00 (euro duecentoventottomila/00)

13 Rilievo Fotografico

QUESITO alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna
O (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;

documentazione fotografica:

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna, del complesso immobiliare, si riporta alla fine una documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno (allegato n.4).

Planimetrie catastali:

Le planimetrie catastali, sono riportate nell'allegato n.3

14 Divisibilità

QUESITO accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione
P 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;

Il complesso immobiliare risulta pignorato per intero la società debitrice è titolare del 100% dei diritti reali in capo ad esso, non sussiste quindi il problema della divisibilità.

15 Progetto di divisione

QUESITO nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il
Q 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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

Vedasi paragrafo precedente.

Conclusioni

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente perizia, gli scriventi C.T.U. Ing. Angelo Brafa ed Alessandro Basile, rassegnano la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e restano a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 08 Luglio 2025

Firmata digitalmente da
Ing. Angelo Brafa
Ing. Alessandro Basile



Allegati

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure e planimetrie catastali
4. Rilievo fotografico
5. Documentazione urbanistica
6. Attestazione di avvenuto invio della relazione alle parti,