

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

Procedimento
n° 39/2023 R.G.Es.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito



1. Premessa	pag. 1
2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti	pag. 2
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 5
4. Evasione del mandato:	pag. 6
a) <i>Identifichi esattamente i beni pignorati, [...];</i>	pag. 6
b) <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]</i>	pag. 9
c) <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]</i>	pag. 9
d) <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, [...]</i>	pag. 10
e) <i>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]</i>	pag. 11
f) <i>accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	pag. 11
g) <i>provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]</i>	pag. 12
h) <i>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]</i>	pag. 14
i) <i>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...]</i>	pag. 17
j) <i>verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che [...]</i>	pag. 19
k) <i>Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore [...]</i>	pag. 20
l) <i>Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi [...]</i>	pag. 21
m) <i>Determini il valore di mercato di ciascun immobile [...]</i>	pag. 23
n) <i>indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...]</i>	pag. 30
o) <i>alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna [...]</i>	pag. 30





p) accerti nel caso si tratti di bene indiviso la valutazione della quota di pertinenza [...]

pag. 30



q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota [...]

pag. 31

Conclusioni

pag. 31

Scheda riepilogativa

pag. 33



Consulenza Tecnica d'ufficio

1. Premessa - 2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. 3. Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; 4. Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene - 5. Conclusioni - 6. Allegati: All. 1 - Verbale delle operazioni peritali; All. 2 - Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.25), corredata dalla planimetria di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa; All. 4 - Documentazione urbanistica- Comune di Trecastagni; All. 5. Ispezioni ipotecarie; All. 6. Planimetria in scala; All. 7 - Comunicazioni alle parti.

1. PREMESSA1

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito**, con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina notificato in data 01/10/2024 e successiva accettazione dell'incarico in data 02/10/2024, riceveva dal G.E. Dott.^{ssa} Chisari Maria Angela della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 39/2023, promosso dalla Prisma S.P.V. s.r.l. nei confronti del sig. [REDACTED].

2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- Con atto rogato dal notaio Fabrizio Grassi in data 29/06/2004 rep. 95158 racc. 28698, il Banco di Sicilia s.p.a. concedeva al sig. ██████████ ██████████ mutuo fondiario ex art. 38 pari ad € 140.000,00, rimborsabile in anni venti e 240 rate mensili; a garanzia il suddetto concedeva in favore dell'istituto mutuante, ipoteca volontaria, iscritta in data 02/07/2004 al n° 34279 reg. gen. e n° 8584 reg. part. pari ad € 280.000,00 sull'immobile di esclusiva proprietà così identificato:
 - Locale deposito posto a piano seminterrato sito in Comune di Trecastagni (Ct), via Antonino di San Giuliano n° 36, sup. catastale mq 235, identificato al N.C.E.U. al Fg. 18 part. 2459 sub. 10.
- A seguito di operazioni di fusione il Banco di Sicilia veniva fuso ad Unicredit Spa; nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione Unicredit spa cedeva a Prisma SPV srl tutti i crediti in sofferenza relativi al periodo tra il 1971 ed il 2013, incluso il credito vantato nei confronti del sig. ██████████ ██████████. Prisma Spv conferiva, a sua volta, alla DoValue, spa, già DoBank spa, potere sugli atti necessari al recupero dei crediti in sofferenza. A seguito di inadempienza nei pagamenti, con atto di precetto notificato in data 12/10/2022 al debitore esecutato, La Prisma SPV srl e per essa DoValue s.p.a. intimava il pagamento in solido, entro il termine di dieci giorni dalla notifica, della somma di € 138.343,09 per rate scadute e non pagate, oltre ad interessi di mora.
- Non avendo avuto alcun esito positivo il suddetto precetto, la

Prisma SPV e per essa do Value S.p.A., cessionaria del credito vantato originariamente dal Banco di Sicilia S.p.A., chiedeva di sottoporre ad esecuzione l'immobile gravato da ipoteca a garanzia del mutuo: copia dell'Atto di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Trib. Di Catania veniva consegnata al debitore in data 28/12/2022 e lo stesso veniva trascritto in data 16/02/2023 Reg. gen. 7154 Reg. part. 5483.

- In data 30/01/2023 l'Avv. Giovanni Tomino quale rappresentante legale di parte procedente chiedeva la vendita dell'immobile in oggetto.

Nel suddetto procedimento intervenivano i seguenti creditori:

- a) Il sig. Torrisi Angelo, rappresentato dall'Avv. Pinuccia Buccheri, per crediti vantati nei confronti della società GECOS S.A.S. di █████ & C. IN LIQUIDAZIONE, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. █████ Ignazio, in qualità di intonacatore della società, quali mancato accantonamento della cassa edile per il periodo dal 2012 al 2015 e per mancato trattamento di fine rapporti per un totale complessivo di € 15.194,03. Con Decreto ingiuntivo n° 2918/2017 del 14/12/2017 Rg 10544/2017 il Giud. Del Lavoro, Dott.ssa Caterina Musumeci, ingiungeva al debitore di pagare entro quaranta giorni dalla notifica del presente decreto la somma complessiva di € 15.194,03 oltre ad oneri di spese. Con decreto di esecutorietà il 34324/2022 del 14/11/2022 il Presidente della Sez. Lavoro, Dott.ssa Laura Renda dichiarava esecutivo il decreto ingiuntivo n° 2918/2017.

- b) In data 17/02/2025 VELA 2023 SPV S.R.L. in persona dell'Amministratore Delegato dott. Dott. Luca Manzoni (CF: MNZLCU84E20A794E), iscritta al n. 48530.0 dell'Elenco delle società veicolo di cartolarizzazione, rappresentata da AREC

NEPRIX S.p.A. riceveva un portafogli di crediti pecuniari da Aporti S.r.l., tra i quali quello vantato originariamente da APORTI S.r.l. (a sua volta ceduto da Unicredit S.p.A.) nei confronti della GECOS S.A.S. DI [REDACTED] [REDACTED] E CO., e dei suoi garanti, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]).

Su ricorso per decreto ingiuntivo di Unicredit S.p.A., provvisoriamente esecutivo con n. 2530/2018 (R.G. 3121/2018), del 7 maggio 2018, il Tribunale di Catania, in persona del Giudice Dott. Fabio Letterio Cirao, ingiungeva ai signori [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]), in qualità di garanti della GECOS S.A.S. DI [REDACTED], di pagare in solido in favore della ricorrente, la somma complessiva di € 175.202,96, quale saldo debitore del conto corrente n. 20949.300.444002 e del conto anticipo n. 20494.101856007, oltre interessi legali dal 14 novembre 2017 fino al soddisfo, e spese della procedura, liquidate in € 406,50 per esborsi, € 2.135,00 per compensi, oltre IVA e C.P.A., e rimborso spese generali in misura del 15%.

Il Decreto veniva munito di formula esecutiva in data 14 maggio 2018. Con notifica regolarmente perfezionatasi il 18 maggio 2018, Unicredit notificava il suddetto Decreto ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Con atto di citazione ritualmente notificato il 14 giugno 2018, i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] proponevano opposizione avverso il Decreto.

Con Sentenza n. 493/2024, pubblicata il 26 gennaio 2024, il Tribunale di Catania, in persona del Giudice, dott. Fabio Salvatore Mangano, definitivamente pronunciando, rigettava l'opposizione e, per l'effetto, confermava il decreto ingiuntivo n. 2530/2018, dichiarandolo esecutivo e condannando gli opposenti al pagamento, in favore della Cedente Aporti, delle spese di lite,

liquidate in complessivi € 4.215,50 per compensi, oltre rimborso forfettario delle spese generali, IVA e CPA, come per legge (di seguito la "Sentenza").

Avverso la Sentenza del Tribunale di Catania non veniva proposta impugnazione, passando, pertanto, in giudicato.

Con notifica perfezionatasi per compiuta giacenza il 17 dicembre 2024, Vela, unitamente alla Sentenza, notificava l'atto di precetto al Sig. ██████████ ██████████, intimandolo al pagamento di € 202.461,14, oltre

le spese di notificazione e successive occorrenze e gli ulteriori interessi, nonché i compensi professionali e le spese dell'eventuale azione esecutiva.

Tutto quanto premesso, essendovi pendente la Proc. Es. 39/2023, VELA 2023 SPV S.R.L., e per essa AREC NEPRIX S.P.A., dichiaravano di voler intervenire in via chirografaria nel suindicato procedimento esecutivo n. 39/2023 pendente per complessivi € 202.461,14.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

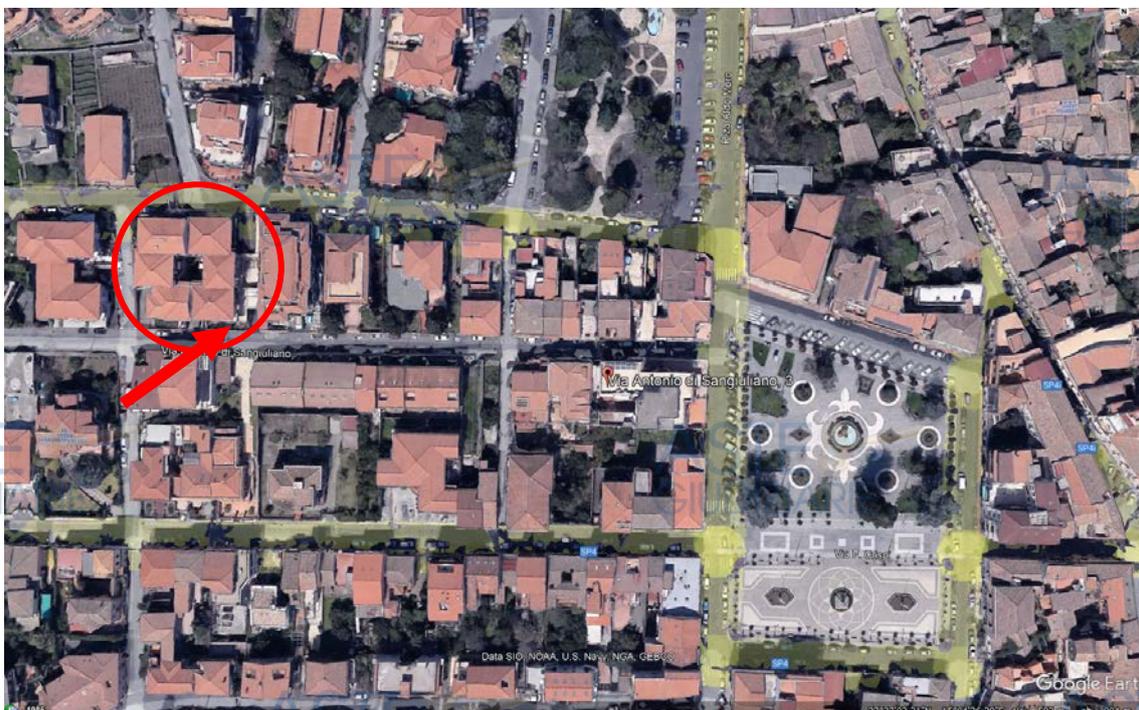
Con raccomandata A/R inviata in data 17/10/2024 al debitore esecutato, la scrivente comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07/11/2024 presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Il giorno suddetto, le operazioni peritali andavano deserte; rintracciato il debitore esecutato, si apprendeva che, per un evidente ritardo da parte di poste italiane, la suddetta raccomandata non era arrivata. Si stabiliva, dunque, concordemente la data dello 03/12/2024 per eseguire il sopralluogo.

L'immobile in oggetto, ubicato in Trecastagni via Antonino di San Giuliano n° 36, occupa una parte del piano seminterrato di uno stabile realizzato negli anni '90. Si eseguivano, come di rito, i rilievi metrico e fotografico.

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso l'ufficio urbanistico del Comune di Trecastagni, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

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;*



6

Vista aerea con individuazione dell'edificio di appartenenza dell'immobile in oggetto

Il bene pignorato è un'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di una palazzina realizzata intorno agli anni '90, costituita da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage e locali depositi. L'accesso da cancello carrabile, su via Antonino di San Giuliano,

immette alla rampa di accesso che porta alle varie unità immobiliari al piano.

Al locale in oggetto si accede da un ampio portone d'ingresso in ferro; esso, nel suo insieme, confina a nord con corsia di manovra, ad est con rampa condominiale, ad ovest con immobile di altra ditta, a sud con via A. di San Giuliano e con area libera di pertinenza dell'immobile confinante ubicato a piano terra.

Risulta costituito da un unico grande vano, il cui spazio risulta scandito solo dalla pilastratura esistente, e da un piccolo servizio igienico, collocato sul confine ovest dell'unità.

L'altezza è varia, poiché dipende dall'altezza delle solette presenti al piano terra. Un'ampia vetrata, forse originariamente adibita ad ulteriore ingresso, ubicata sulla parte iniziale della rampa di accesso, insieme ad alcune finestre a nastro in adiacenza con la sopradetta rampa forniscono apporto di luce naturale.



7

Vista delle finestre alte presenti sul confine a Sud e dell'infisso lato est a confine con la rampa carrabile.

Catastalmente risulta così identificato:

È presente nella porzione centrale un pilastro aggiuntivo, non presente in planimetria catastale;

- La porzione obliqua presente nel catastale nella realtà è diversamente realizzata ed il rilievo fotografico dell'interno dimostra che tale inclinazione, legata all'andamento della soletta del piano superiore, è stata certamente realizzata in corso d'opera, non certamente in tempi successivi.

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;

Atto di pignoramento e nota di trascrizione individuano in maniera corretta l'unità immobiliare pignorata, che risulta essere esclusivamente di proprietà del debitore esecutato.

9

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 al 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 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;

Il bene pignorato è di proprietà esclusiva del debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni.

Allo stesso il bene perviene giusto atto di compravendita, del 29/06/2004 rogato dal Notaio GRASSI FABRIZIO, in Trecastagni da proprietà del sig.

■■■■■■ ■■■■■■.

Parte venditrice vendeva "locale deposito a piano seminterrato esteso catastalmente per mq 235, confinante a Nord con proprietà Lupica e corsia d'accesso, ad Est con scivola di accesso, a Sud con terrapieno, ad Ovest con proprietà di terzi [...]". La vendita veniva fatta "con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni e ragioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive se e come nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità medesima si trova ed è goduta, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà di tutti i corpi, spazi, servizi comuni per legge e stato dei luoghi[...].

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;

Il bene perviene al debitore giusto atto di compravendita, del 29/06/2004 rogato dal Notaio GRASSI FABRIZIO, in Trecastagni da proprietà del sig. [REDACTED].

10

Dall'esame delle trascrizioni, escluse quelle cancellate, nel ventennio antecedente al pignoramento si evince quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 02/07/2004 - Registro Particolare 22023 Registro Generale 34278
Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 95157/28697 del 29/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 02/07/2004 - Registro Particolare 8584 Registro Generale 34279
Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 95158/28698 del 29/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 3500 del 24/06/2024
4. TRASCRIZIONE del 06/03/2019 - Registro Particolare 6239 Registro Generale 8417
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 10466/2984 del 22/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 22/12/2020 - Registro Particolare 33939 Registro Generale 50595
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6816/6985 del 26/11/2020

6. TRASCRIZIONE del 16/02/2023 - Registro Particolare 5483 Registro Generale 7154 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 12888 del 28/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. ISCRIZIONE del 24/06/2024 - Registro Particolare 3500 Registro Generale 31067 Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 95158/28698 del 29/06/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8584 del 2004

e. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva la relazione notarile e gli atti del procedimento; provvedeva, invece, a prendere visione dell'atto di provenienza, a reperire la documentazione catastale e la documentazione urbanistica relativa all'atto autorizzativo (All. 4).

11

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

Dalla documentazione acquisita agli atti e dall'ispezione ipotecarie effettuata (All. 5), si è accertato che sui beni in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. TRASCRIZIONE del 06/03/2019 - Registro Particolare 6239 Registro Generale 8417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 10466/2984 del 22/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 22/12/2020 - Registro Particolare 33939 Registro Generale 50595 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6816/6985 del 26/11/2020

3. TRASCRIZIONE del 16/02/2023 - Registro Particolare 5483 Registro Generale 7154
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 12888 del 28/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- g. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del 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 od in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

L'unità immobiliare in oggetto risulta catastalmente così identificata:

Comune di Trecastagni

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
18	2459	10	C/2	6	235 mq	Totale: 250 mq	€ 436,92

12

Per quanto attiene la proprietà, essa risulta esclusivamente in capo al debitore esecutato:

■■■■■ ■■■■■ - Proprieta' 1/1 (coniugato in regime di separazione dei beni)

I riferimenti catastali presenti nell'atto di pignoramento identificano puntualmente l'immobile in oggetto.

Per quanto attiene, invece, la congruità tra planimetria catastale e stato di fatto, come detto, si evidenziano le seguenti difformità:

- Sul lato sud non è indicata a sud la parete di confine con l'area libera, provvista di tre grandi finestre, e la parte realmente sottesa alla rampa del piano terra appare alla stessa quota della restante superficie;

È presente nella porzione centrale un pilastro aggiuntivo, non presente in planimetria catastale;

- La porzione obliqua presente nel catastale nella realtà è diversamente realizzata ed il rilievo fotografico dell'interno dimostra che tale inclinazione, legata all'andamento della soletta del piano superiore, è stata certamente realizzata in corso d'opera, non certamente in tempi successivi.

Per tali ragioni, si ritiene opportuno correggere la planimetria catastale.



13

Vista dell'immobile verso Sud (via A. di San Giuliano)



Interno della porzione centrale



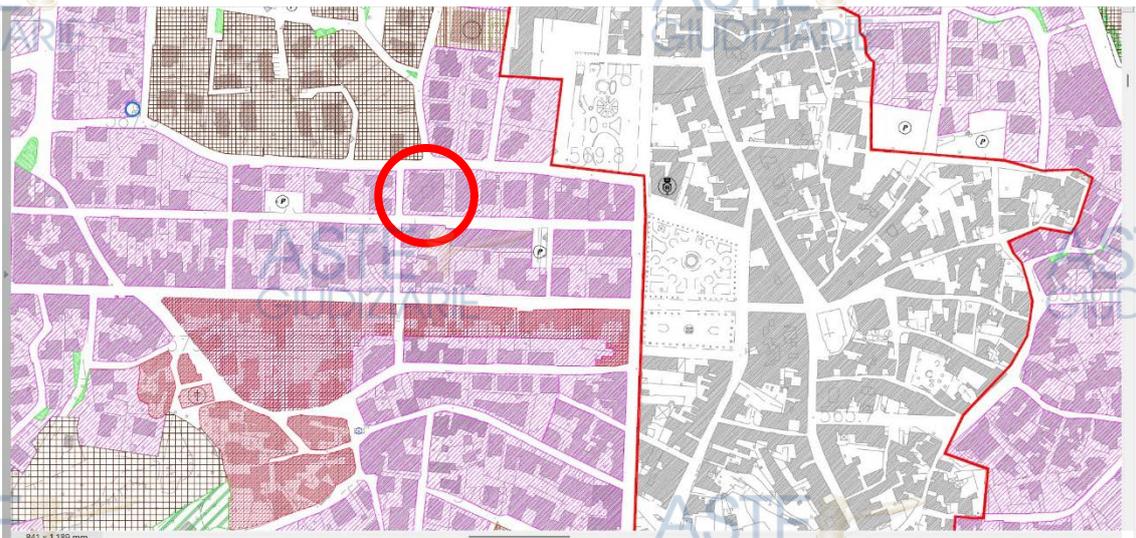
Porzione del soffitto con diversa inclinazione



Parete esterna adiacente la rampa con diversa inclinazione

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

L'immobile risulta parte di un tessuto urbano ormai consolidato, porzione edificata Zona B2 *definita di seconda periferia della città storica consolidata*, come da PRG in variante, adottato con deliberazione del Commissario Ad Acta n° 1/07.



Stralcio P.R.G. Comune di Trecastagni -adottato con deliberazione del Commissario Ad Acta n° 1/07, come modificato dalla deliberazione consiliare n° 107/09 ed adeguato alle risultanze ed adeguato alla deliberazione consiliare n° 69/10.

Si riportano gli articoli delle Norme di attuazione relativi alla zona in oggetto (Zona residenziale di completamento):

ART.12

ZONA "B.2" di seconda periferia della città storica consolidata

15

Attività edilizia

L'attività urbanistico-edilizia si si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione e la comunicazione.

E' obbligatoria la preventiva redazione del piano di lottizzazione convenzionata in assenza delle opere di urbanizzazione primaria.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei Decreti Ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

Destinazione d'uso degli immobili

La destinazione d'uso degli immobili è residenziale con le relative attrezzature e servizi.

Sono consentite attività commerciali per le esigenze di quartiere, nonché attività direzionali (uffici, case di cura, pensioni etc.), purché compatibili con la struttura urbana della zona.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85, nel rispetto della zona residenziale purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

Nello spirito della tradizione tipologica dei cortili è consentita la formazione di nuovi spazi liberi, pubblici e privati attinenti a più proprietà, come normati dall'art. 7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione nonché il ripristino di quelli esistenti, ove possibile.

Detti spazi non possono essere asserviti a parcheggio.

Materiali

Per il ripristino edilizio e la ristrutturazione edilizia è obbligatorio attenersi all'uso di materiali che non contrastino con le caratteristiche dell'ambiente urbano.

Indice di densità edilizia fondiaria

L'indice di densità edilizia fondiaria (**If**) massimo è di mc/mq 1,25.

Altezza massima degli edifici

L'altezza massima degli edifici è di ml. 7,50 per n. 2 elevazioni fuori terra.

L'altezza massima relativa alle nuove edificazione, in ogni caso, è regolamentata dai decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 in relazione alla larghezza della strada su cui prospettano gli stessi edifici

Distanza tra fabbricati

La distanza minima dal confine deve essere di:

- 1) ml. 10,00 tra pareti finestrate e non;
- 2) pari alla distanza preesistente per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Distanza minima dal confine

- 1) non inferiore a ml 5,00 dai confini;
- 2) pari alla distanza preesistente per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Distanza dagli spazi pubblici

Lungo gli assi viari esistenti ed interno a cortili e spazi liberi sia pubblici che privati, è obbligatorio costruire nel rispetto dell'allineamento edilizio preesistente, lasciando invariata la distanza esistente tra i fabbricati.

L'edificazione interno a cortili e spazi liberi, sia pubblici che privati, deve avvenire nel rispetto "cortili e spazi liberi" del presente articolo.

Prescrizioni

Poiché nel Piano Regolatore Generale sono localizzate tutte le opere necessarie di urbanizzazione secondaria, con il piano di lottizzazione convenzionata è consentito che vengano individuati solo gli spazi pubblici per le opere di urbanizzazione primaria, attinenti insediamento considerato e che le opere di urbanizzazione secondaria vengano "monetizzate" a favore dell'Amministrazione per la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione secondaria previste o per la manutenzione di quelle esistenti.

La tipologia edilizia dei nuovi edifici deve rispettare la destinazione d'uso residenziale della zona di cui al punto "destinazioni d'uso degli immobili" del presente articolo.

Delimitano zone in cui è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte stradale, le suddette zone differiscono per la densità fondiaria, caratteristica per ogni zona. La zona B4* riguarda una zona vincolata ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Il suddetto art. 11 delle norme di attuazione è comprensivo delle "prescrizioni particolari per le zone B", dove viene specificato che in dette zone possono essere autorizzate singole concessioni anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e l'utilizzazione a scopo residenziale di lotti interclusi.

[...] per le zone B4 la densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc./mq., l'altezza è di ml. 17,50;

17

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;

L'unità immobiliare in oggetto risulta realizzata in seno ad un'edificazione regolarmente assentita con progetto presentato dall'originario proprietario, il sig. ██████████; all'iniziale istanza di C.E. presentata nel 1988 e rilasciata in data 19/07/1988, seguiva una variante per l'esecuzione dei lavori, n° 3353, rilasciata in data 18/03/1989 per la costruzione di un edificio per civile abitazione. La suddetta

variante veniva richiesta per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.

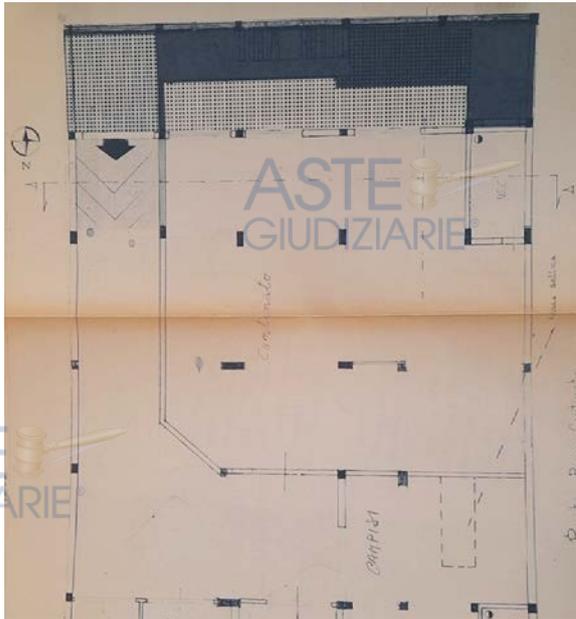
Il progetto, che riceveva regolare Autorizzazione di abitabilità in data 02/03/1989, comprendeva nel suo insieme un appartamento al piano terra, un appartamento in duplex piano T e piano I, un appartamento al piano I, un ufficio al Piano I, tre vani garage e due vani cantina al piano interrato ed infine due vani garage al piano seminterrato.

Dall'esame, presso l'ufficio urbanistico, del progetto approvato si evidenzia le seguenti difformità:

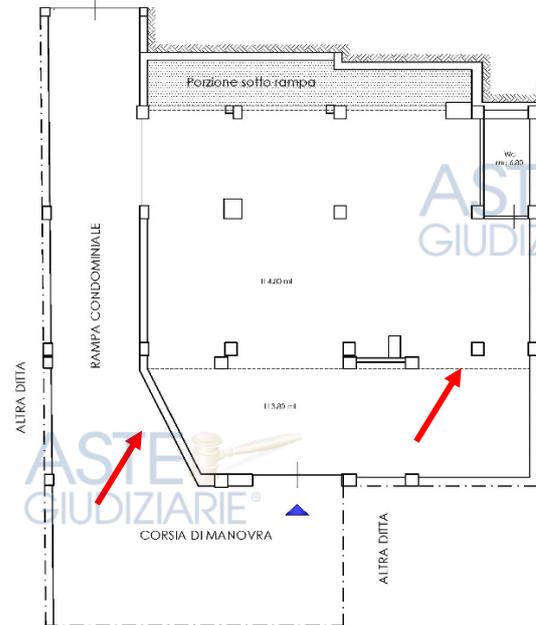
- diversa configurazione di porzione della parete presente a confine con la rampa condominiale di accesso al piano seminterrato. Questa infatti ha un'inclinazione maggiormente pronunciata e manca di una porzione retta, probabilmente così realizzata in corso d'opera a seguire l'andamento della porzione della soletta del piano sovrastante.
- La mancanza su grafico di un pilastro nella porzione ovest, presenti invece in planimetria catastale; si ritiene, tuttavia, che sia un mero errore grafico, giacchè in altro modo la maglia strutturale non risulterebbe chiusa. Il suddetto progetto riceveva anche regolare nulla Osta del Genio Civile.

18

Va infine evidenziato che, contrariamente alla planimetria depositata al catasto, sono ben evidenziate la parete finestrata e la porzione sottesa la rampa al piano terra prospiciente la via A. di San Giuliano.



Planimetria di progetto assentita



Planimetria Stato di fatto

- 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° comma della Legge n° 47/1985 o dell'art. 46c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, 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;

Non si ravvisano incongruità per le quali risulta necessario presentare alcuna sanatoria. Si ritiene, tuttavia, vista la differente conformazione della parete a ridosso della rampa ed atteso che tale diversa conformazione ha portato rispetto al progetto assentito ad una diminuzione della volumetria seppur di lievissima entità e che tale

modifica sia avvenuta certamente in fase di costruzione senza essere mai denunciata da una variante in corso d'opera, che vada presentata una Cila in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi affinché la planimetria catastale e quella presente in Comune siano perfettamente allineate con lo stato dei luoghi.

Per tale motivo e per una migliore comprensione grafica delle diverse altezze e della presenza delle finestre a nastro presenti si ritiene che vada aggiornata la planimetria catastale trasmettendo nuovo modello

Docfa,

Per tale operazione si stima un costo complessivo pari ad € 2.700.



Vista esterna delle finestre a nastro che affacciano all'interno dell'immobile in oggetto

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.**).

Il cespite risulta utilizzato come deposito dal debitore esecutato.

- l) *Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

DESCRIZIONE DELL'INTORNO DI APPARTENENZA

21

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale al piano seminterrato adibito a cantinato/deposito, facente parte di un edificio di n° 3 piani fuori terra e due piani interrati. Le costruzioni ai piani fuori terra risultano adibite a civile abitazione, mentre i piani seminterrati risultano adibiti in parte a cantinati ed in parte a garage.

La via di accesso, via A. di San Giuliano, appartiene ad una zona considerata periferica rispetto al centro storico del Comune e tuttavia molto vicina a piazza Aldo Moro ed alcune vie centrali sede di ufficio postale, polizia municipale ed attività del terziario. Oltre alle civili abitazioni sono presenti, nei fabbricati limitrofi, attività di deposito ed attività commerciali, sebbene la vocazione residenziale sia senza dubbio la principale.

All'immobile si ha accesso da cancello carrabile presente al civico 26. La rampa carrabile che costeggia su lato est l'edificio conduce alla quota di calpestio del seminterrato, e da qui, la corsia di manovra da

accesso ai vani garage presenti ed ai due cantinati, incluso quello in oggetto.

L'ingresso avviene da un grande portone a tutta altezza realizzato in ferro e sezionato in quattro ante.

Di fatto si tratta di un ampio spazio, caratterizzato da un grande vano, scandito nello spazio solo dalla presenza della struttura portante in cemento, e da un servizio igienico cieco realizzato sul confine ovest.

Le altezze interne sono variabili, in funzione delle quote realizzate nei sovrastanti appartamenti. Le pareti appaiono tinteggiate, mentre le strutture portanti sono lasciate al grezzo.

In alcuni punti sono visibili le tubazioni di scarico dei sovrastanti appartamenti.

Non è presente alcuna pavimentazione ma semplicemente un battuto di cemento, eccezion fatta per il servizio igienico che, posto a quota superiore di circa 20 cm, risulta pavimentato e piastrellato oltre i 2,00 ml con la medesima tipologia di mattonella.

22

La presenza del portone in ferro e vetro, ad est, lateralmente alla rampa e posto in realtà ad un'altezza di circa 2,40 ml dalla soletta di calpestio, nonché la presenza delle finestre a nastro presenti lungo il confine a sud, su via di A. di San Giuliano permettono un discreto apporto di luce naturale, non riuscendo tuttavia, essendo alte e fisse, a garantire il corretto ricambio d'aria.

Allo stato dei luoghi l'ambiente è interamente occupato da materiali e strutture di lavoro.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Vano deposito - Il vano ha una superficie complessiva di circa 224,00 mq, della quale circa mq 24,00 costituiscono la porzione sottesa al camminamento presente al piano terra in vicinanza dell'ingresso carrabile e pedonale.

Trattandosi di vano cantina non vi sono particolari finiture.

E' presente l'impianto elettrico e l'illuminazione artificiale è garantita dalla presenza di semplici lampadine a soffitto; e altresì presente l'impianto idrico (FF. 7-16; 19-25).

Servizio igienico – a servizio del vano cantinato vi è un servizio igienico, vano cieco di circa mq 6.70 e di altezza pari ad 3.30 ml. La pavimentazione risulta posta a quota più alta rispetto alla quota di calpestio del vano principale (FF. 17-18). Non si ravvisa la presenza dell'aerazione forzata.

Pertinenze esclusive

Il bene non possiede pertinenze esclusive, ma semplicemente la comproprietà delle porzioni comuni, quali rampa e corsia di manovra.

Finiture

Come detto il vano risulta al rustico eccezion fatta per le pareti quasi tutte tinteggiate.

23

Si ravvisano innumerevoli punti di infiltrazioni a soffitto probabilmente provenienti dalle aree libere del piano terra; per i medesimi problemi è presumibile che vi siano infiltrazioni dalle solette sovrastanti come evidenziato dai ferri di armatura scoperti e dalle innumerevoli macchie saline.

Condizioni igienico-sanitarie

Non trattandosi di civile abitazione non vi sono particolari requisiti igienico sanitari da rispettare. Ad eccezione del servizio igienico che dovrebbe esser dotato di aerazione forzata.

m) determini il valore di mercato di ciascun immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale costo della 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;

M.1. Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

Nel caso di specie l'immobile risulta essere un magazzino/deposito al piano interrato con accesso tramite rampa condominiale.

La superficie commerciale verrà determinata come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto (vedi il servizio igienico);
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

M.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

L'attività estimativa degli immobili oggetto di stima è stata fatta considerando il più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene – consistenza, ubicazione, finiture, impiantistica, ecc. – che avvicinino i comparabili all'immobile in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare.

1° Step – valori O.M.I. A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (**O.M.I.**).

Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

2° Step – Analisi Borsino Immobiliare

È stata analizzata la quotazione fatta dal Borsino Immobiliare, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di riferimento per locazioni e compravendite.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

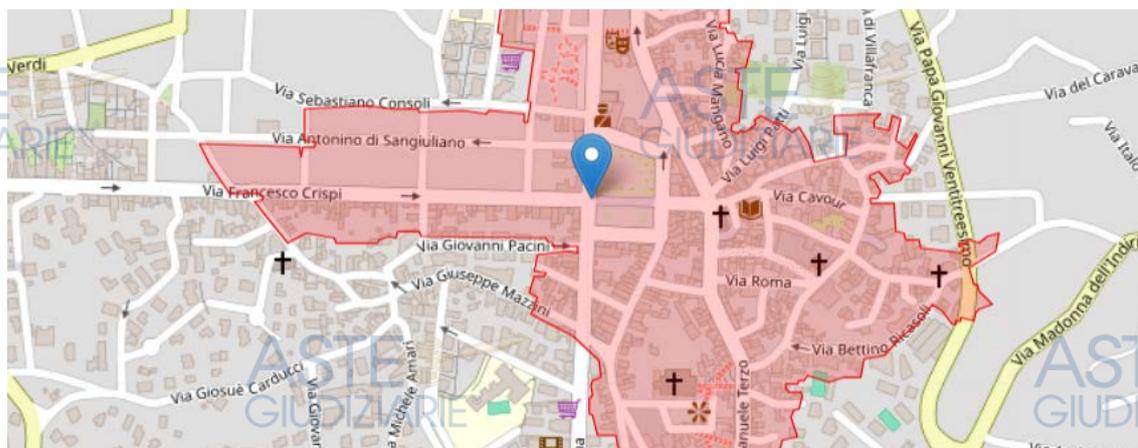
Come per l'O.M.I., il Borsino immobiliare individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

3° Step – Analisi di mercato

Si è effettuata la ricerca presso operatori di settore di immobili in vendita nell'area di interesse, che potessero essere congruenti con le caratteristiche dell'immobile in oggetto.

M.3. STIMA

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile come zona di centro urbano, delimitato nel suo perimetro dalle vie Roma, Cavour, M. Rapisardi, Gioberti, Matteotti, Principe Umberto. C.so Italia e C.so Sicilia. Delle tre fasce individuate nel mercato immobiliare, l'immobile in oggetto è da ritenersi parte delle abitazioni in stabili di seconda fascia, di qualità inferiore alla media di zona.



Per la categoria in questione è stato individuato il seguente range:

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 216	Euro 328	Euro 440

Individuando dunque un

V_{MEDIO BORSINO} = € 328,00/mq

3° Step – Analisi di mercato

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, si procede ad individuare dei *comparables* quanto più vicini all'immobile oggetto di stima, applicando, in ultima analisi parametri correttivi che

tengano conto delle reali condizioni del bene o che tengano conto delle diversità in termini di qualità, superficie, ecc.

In base a ciò sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione espressi come valori percentuali, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20%, facendo a monte le seguenti considerazioni: in merito alla "qualità", se l'immobile oggetto di stima è di qualità superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alla "superficie" se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo altrimenti positivo; in merito alla "zona" se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata per la destinazione d'uso che possiede, il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo.

Per la trattativa si applica, infine un coefficiente di deprezzamento pari al -10% che tenga conto dell'incertezza del mercato.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:

28

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

TRECASTAGNI FG. 18 PART. 2459 - SUB. 10 - C/2

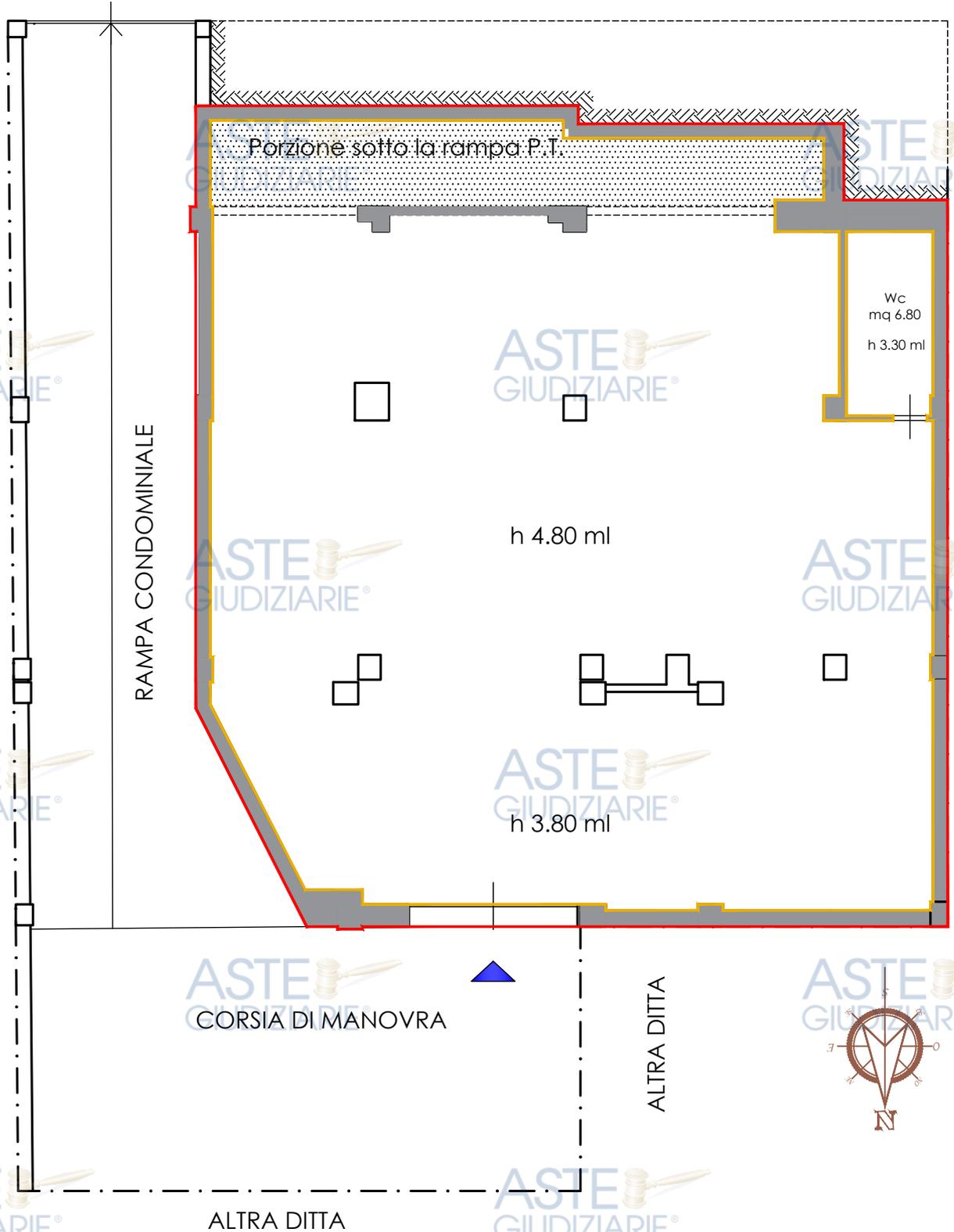
A1	SUPERFICIE PRINCIPALE	
		250,00
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA	250,00

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, prossimi come ubicazione:

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	€/mq	Qualità	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE				
							tipologia	Sup.	Trattativa	Abbattimento	€/mq ponderato
1	Off. di mercato	Via L. da Vinci	436	€ 280.000,00	€ 642,20	-10%	-5%	5%	-10%	-20%	€ 513,76
2	Off. di mercato	Via Dott. G. Zappalà	110	€ 70.000,00	€ 636,36	-	-5%	-10%	-10%	-25%	€ 477,27
3	Off. di mercato	Piazza Marconi	77	€ 35.000,00	€ 454,55	-5%	-5%	5%	-10%	-15%	€ 386,36
Vunitario ponderato											€ 459,13



VIA ANTONINO DI SAN GIULIANO



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

A1  PERIMETRO SUPERFICI VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI AL LORDO DEI MURI:

TOTALE SUPERFICIE: MQ 250,00

 PERIMETRO SUPERFICI NETTE VANI PRINCIPALI (SUP. UTILE NETTA): MQ 228,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore unitario ponderato di riferimento pari ad € 459,13 che risulta, per la zona in questione, superiore ai valori OMI.

Infine, Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottengono i seguenti valori:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerciale	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 380,00	250	€ 95.000,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 328,00	250	€ 82.000,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 459,13	250	€ 114.782,50

Infine, per interpolazione:

$$\frac{€ 95.000,00 + € 82.000,00 + € 114.782,50}{3} = 97.260,83 €$$

29

Dal valore ottenuto andranno decurtate le somme calcolate per La Cila in sanatoria per diversa planimetria ed il conseguente aggiornamento catastale per complessivi € 2.700,00, inclusa la sanzione da versare ai sensi dell'art. .

Sottraendo avremo:

$$(97.260,83 € - € 2.700,00) = € 94.560,83$$

Per arrotondamento si ottiene quale valore di stima:

€ 94.500,00

Per quanto attiene l'eventuale riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento pari al 10%.

$$€ 94.500,00 - 10\% = € 85.050,00$$

Arrotondando si ritiene che il valore a base d'asta sia di

€ 85.000,00

n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in 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;*

Trattandosi di unico immobile avremo un unico lotto

LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità immobiliare adibita a magazzino/deposito, ubicata in Trecastagni, con ingresso dal civico 26 della via Antonino di San Giuliano, piano seminterrato. Ad esso si accede dalla rampa condominiale comune ai garage. Risulta confinare a sud con area libera al piano terra e via A. di San Giuliano, a nord con corsia di manovra condominiale, ad est con rampa condominiale ed ad ovest con altrui proprietà. Risulta costituito da un unico grande vano privo di partizioni con annesso un servizio igienico. Non ha pertinenze esclusive. La superficie commerciale è pari a mq 250.00 e la superficie utile interna è pari a circa mq 228,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 18 part. 2459 sub. 10 cat. C/2 cl. 6.

Il valore stimato a base d'asta del bene è di € 85.000,00.

o) *alleggi 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;*

Nell'All.2 della relazione è presente la documentazione fotografica dell'immobile in oggetto, corredata dalla planimetria di riferimento.

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;

Il cespite in oggetto non rientra nel seguente caso.

- q) *Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il cespite in oggetto non rientra nel seguente caso.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

Per il lotto unico costituito dall'unità immobiliare adibita a magazzino/deposito, ubicata in Trecastagni, con ingresso dal civico 26 di via A. di San Giuliano, identificata al N.C.E.U. al Fg. 18 part. 2459 sub. 10 si esprime un valore a base d'asta pari ad € 85.000,00.

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita del bene in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 12/05/2025

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito



32

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 39/2023 R.G.Es.

Promossa da Prisma S.p.V., nei confronti di [REDACTED]

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità immobiliare adibita a magazzino/deposito, ubicata in Trecastagni, con ingresso dal civico 26 della via Antonino di san giuliano, piano seminterrato. Ad esso si accede dalla rampa condominiale comune ai garage. Risulta confinare a sud con area libera al piano terra e via A. di San Giuliano, a nord con corsia di manovra condominiale, ad est con rampa condominiale ed ad ovest con altrui proprietà. Risulta costituito da un unico grande vano privo di partizioni con annesso un servizio igienico. Non ha pertinenze esclusive. La superficie commerciale è pari a mq 250.00 e la superficie utile interna è pari a circa mq 228,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 18 part. 2459 sub. 10 cat. C/2 cl. 6.

Il valore stimato a base d'asta del bene è di € 85.000,00.

Identificativi catastali

Comune di Giarre

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
18	2459	10		C/2	6	235 mq	Mq 250	€ 436,92

Indirizzo Via A. di San Giuliano

Situazione degli intestati

Proprietà 1/1

Quota pignorata

Intera proprietà

Valore stimato

€ 85.000,00

Catania 12/05/2025

CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito

Maria Elena Morabito
 N. 1063
 MORABITO
 MARIA
 ELENA
 ARCHITETTO
 Sezione di Giarre
 2004