

ESPERTI RIUNITI

del

[REDACTED]

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

466/2023 R. G. Es.

PROMOSSA DA

A

CONTRO

B

Consulente Tecnico

[REDACTED]

[REDACTED]

Pagina 1 di 57



1. PREMESSA	3
2. QUESITI E RISPOSTE	5
3. CONCLUSIONI	57

ALLEGATI

1. DECRETO DI NOMINA DEL 10.11.2023 [REDACTED]
- [REDACTED] DECRETO DI NOMINA DEL 17.01.2025 ([REDACTED])
3. VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO
4. VERBALE DI SOPRALLUOGO
5. ATTO DI PIGNORAMENTO
6. ISTANZA ACCESSO ATTI
7. CONTRATTO DI LOCAZIONE
8. PLANIMETRIA CATASTALE (sub 12)
9. PLANIMETRIA CATASTALE (sub 32)
10. ELABORATO FOTOGRAFICO



Io sottoscritto [REDACTED] venivo nominato consulente tecnico nella causa in epigrafe con Decreto di nomina del 17.01.2025 in sostituzione [REDACTED] il quale rinunciava all'incarico affidatogli dal [REDACTED] in data 10.11.2023.

21.01.2025 prestavo il giuramento di rito dopo averne accettato l'incarico

24.01.2025 inoltravo istanza per accesso atti al Comune di Misterbianco

27.01.2025 ricevevo conferma, dal Comune di Misterbianco, dell'avvenuta protocollazione della superiore istanza

30.01.2025 mi sono recato nei luoghi staggiti presso l'immobile di via Caduti del Lavoro n. 13 a Misterbianco (CT) laddove per parte procedente non ho rilevato alcuna presenza mentre per parte esecutata rilevavo la presenza [REDACTED] e del rappresentante della società terza [REDACTED]. Era altresì presente l'avvocato [REDACTED] nella qualità di custode della procedura. Alla presenza degli intervenuti, tutti, è stata fatta una prima ispezione sui luoghi. Il verbale aperto alle ore 09:00 veniva chiuso alle ore 10:45.

06.05.2025 mi recavo presso il Comune di Misterbianco, previo contatto telefonico con il responsabile del "servizio trasparenza" per acquisire gli atti richiesti

13.05.2025 inoltravo istanza di proroga al G.E. atteso che il Comune di Misterbianco evadeva l'istanza di accesso atti solamente giorno 06.05.2025

QUESITI E RISPOSTE

a. Identificare “[...]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 [...]”

LOCALE COMMERCIALE VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 – MISTERBIANCO (CT)

Il bene staggito, di proprietà della società esecutata “B” è situato nell’estrema parte ad est della città, quasi al confine con il Comune di Catania, ed è ubicato al civico 13 di via Caduti del Lavoro. Esso, unitamente ad altri immobili, ricade all’interno della particella 131 del foglio 16 del Comune censuario di Misterbianco (si veda l’immagine n. 1):



IMMAGINE N. 1 – Stralcio di mappa

Detto bene, individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune censuario di Misterbianco al Foglio 16, particella 131, sub 32 (ex 28), Ctg. C/1, Cl. 7, mq 463 R.C. € 15.276,79, confina con proprietà [REDACTED], altra proprietà della parte mutuataria, locale di [REDACTED] e ad est con via Caduti del lavoro, salvo se altri.

Esso è costituito da quattro elevazioni fuori terra ed una corte di pertinenza esclusiva di mq 350,00, adibita a parcheggio.

Al piano terra troviamo due scale a chiocciola la prima delle quali lo collega al piano seminterrato (non oggetto di pignoramento) e la seconda al piano primo.

Tra il piano primo e l'intermedio (non riportato in planimetria), il collegamento è garantito da una scala a rampe così come la comunicazione tra il piano intermedio, il secondo ed il terzo è garantito da altra scala a rampe (tra il secondo e terzo piano il collegamento può avvenire anche grazie ad una scala esterna).

Si riferisce che tra i **DATI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO E QUELLI RIPORTATI IN ATTI VI È CONFORMITÀ.**



LOCALE DEPOSITO VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 – MISTERBIANCO (CT)

Il bene staggito, di proprietà della società esecutata "B" è situato nell'estrema parte ad est della città, quasi al confine con il Comune di Catania, ed è ubicato al civico 13 di via Caduti del Lavoro. Anch'esso ricade all'interno della particella 131 del foglio 16 del Comune censuario di Misterbianco ed è separato dal locale commerciale dalla corte sopra detta.

Questo immobile è individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune censuario di Misterbianco al Foglio 16, particella 131, sub 12, Ctg. C/2, Cl. 7, mq 29 R.C. 98,85 e confina ad est con via Caduti del lavoro e a sud con il sub 32 salvo se altri.

Si riferisce che tra i **DATI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO E QUELLI RIPORTATI IN ATTI VI È CONFORMITÀ.**



b. Verificare "[...]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[...]"

LOCALE COMMERCIALE VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 – MISTERBIANCO (CT)

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 03.07.2023 e quelli riportati nella nota di trascrizione (Registro Generale n. 37913 e Registro Particolare n. 28702) del 31.07.2023 riguardano lo stesso cespite, ovvero:

"[...]Immobile sito in Misterbianco (CT), via Caduti del Lavoro n. 13 in catasto al foglio 16, part. 131, sub. 28, [...]".

Ne segue che **I DATI RIPORTATI RISPETTIVAMENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE SONO CORRETTI** (il sub. 28 oggi si identifica con il sub. 32).

È stato accertato che **IL PIGNORAMENTO HA COLPITO L'INTERA QUOTA DEL 100%** spettante alla "B" con sede legale in Misterbianco (CT) [REDACTED]

[REDACTED]

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 03.07.2023 e quelli riportati nella

nota di trascrizione (Registro Generale n. 37913 e Registro Particolare n. 28702) del

31.07.2023 riguardano lo stesso cespite, ovvero:

"[...]Immobile sito in Misterbianco (CT), via Caduti del Lavoro nr 13 in catasto al foglio 16, part. 131, sub. 12, [...]".

Ne segue che **I DATI RIPORTATI RISPETTIVAMENTE NELL'ATTO DI**

PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE SONO CORRETTI.

È stato accertato che **IL PIGNORAMENTO HA COLPITO L'INTERA QUOTA DEL**

100% spettante alla "B" con sede legale in Misterbianco (CT), [REDACTED]

[REDACTED]

c. Verificare "[...]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 verificare 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 [...]"

**LOCALE COMMERCIALE E LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13
MISTERBIANCO (CT)**

Nel caso che ci occupa l'esecuzione immobiliare riguarda il patrimonio di una società a responsabilità limitata e non quello personale dei soci per cui **NON HA SENSO PARLARE DI REGIME PATRIMONIALE.**

LA "B" CON SEDE A MISTERBIANCO (CT) DIVENIVA PROPRIETARIA ESCLUSIVA IN RAGIONE DI 1/1 DEGLI IMMOBILI PIGNORATI individuati al NCEU del Comune di Misterbianco al foglio 16, part. 131, sub 32 (ex 28) e sub 12

LA SOCIETA' ESECUTATA E' DIVENUTA PROPRIETARIA IN VIRTU' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA del 23.12.2009 rep. 29277/11447 a rogito del [REDACTED] **E NON HA ACQUISITO LA PROPRIETA' PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA.**

d. Accertare "[...]l'esatta provenienza del bene, 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[...]"

**LOCALE COMMERCIALE E LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13
MISTERBIANCO (CT)**

Dalla certificazione notarile in atti **È STATO POSSIBILE VERIFICARE L'ESATTA**

PROVENIENZA DEI BENI in capo alla società debitrice esecutata.

Con atto di compravendita del 23.12.2009 rep. 29277/11447 a rogito [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso L'Agenzia del Territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Catania il 29.12.2009 al n. 45115 di formalità, la "B" con sede a Misterbianco (CT) diveniva proprietaria in ragione di 1/1 degli immobili individuati al NCEU del Comune di Misterbianco al foglio 16, part. 131, sub 32 (ex 28) e sub 12 in danno di [REDACTED] nato a Catania il 04.01.1921.

Detti beni erano pervenuti al sig. [REDACTED]:

- in parte in forza di atto di divisione del 25.05.1979 rep. 113750 a rogito della dott.ssa

[REDACTED] coadiutore del [REDACTED],

trascritto a Catania in data 08.06.1979 al n. 16117 di formalità

- in parte in forza di atto a rogito del [REDACTED],

trascritto a Catania in data 05.12.1961 al n. 31249 di formalità

- in parte in forza di atto a rogito del [REDACTED]

[REDACTED] del 22.06.1960, trascritto a Catania in data 27.06.1960 al n. 16054 di formalità

- in parte in forza di atto a rogito del [REDACTED] del 13.06.1958, trascritto a Catania in data 19.06.1958 al n. 14203 di formalità

- in parte in forza di atto a rogito del Notaio [REDACTED]

registrato a Catania al n. 5703.



e. Segnalare "[...]tempestivamente al Giudice l'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[...]"

**LOCALE COMMERCIALE E LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13
MISTERBIANCO (CT)**

Al momento dell'acquisizione degli atti la documentazione risultava completa in ogni parte e bene istruita per cui **È STATO POSSIBILE PROCEDERE AD UN COMPLETO ACCERTAMENTO DI QUANTO RICHIESTO**

f. Accertare "[...]se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento[...]"

**LOCALE COMMERCIALE E LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13
MISTERBIANCO (CT)**

Dalle risultanze della certificazioni in atti alla data del 08.08.2023 risulta che i beni staggiti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai registri di pubblicità immobiliare, ad eccezione di quanto sotto indicato:

Ipoteca Volontaria (Iscrizione)

iscritta: in data 29.12.2009 n. 15610
a carico: [REDACTED]
gravami: beni immobili siti nel Comune di Misterbianco in via Caduti del lavoro n. 13 censiti al N.C.E.U. al foglio 16, particella 131 sub 32 (ex 28) e sub 12
a favore: Banco di Sicilia S.p.a.
importo: € 1.000.000,00
capitale: € 500.000,00

Pignoramento immobiliare (Trascrizione)

data: 31.07.2023 n. 28702
a carico: [REDACTED]
gravami: beni immobili siti nel Comune di Misterbianco in via Caduti del lavoro n. 13 censiti al N.C.E.U. al foglio 16, particella 131 sub 32 (ex 28) e sub 12
a favore: [REDACTED]

**Pertanto SUI BENI GRAVANO L'IPOTECA VOLONTARIA ED IL PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE, FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

g. Provvedere "[...]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 provvedere, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario [...]"

**LOCALE COMMERCIALE E LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13
MISTERBIANCO (CT)**

I DATI RIPORTATI RISPETTIVAMENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE SONO CORRETTI.

In sede di sopralluogo è stato accertato che **I BENI STAGGITI NECESSITANO DI VARIAZIONE CATASTALE** in quanto i luoghi risultano difformi dalla planimetria denunciata all'ufficio del territorio con la diretta conseguenza che **I BENI NON SONO PRONTAMENTE ALIENABILI**. Affinché questi siano vendibili prima della necessaria denuncia di variazione catastale essi andrebbero regolarizzati urbanisticamente per cui, preliminarmente, occorrerebbe porre in essere le seguenti procedure amministrative:

- a. CILA TARDIVA per realizzazione di una tettoia a piano intermedio
- b. Art. 110 L.R. 4/2003 (Tettoia)
- c. SCIA IN SANATORIA (difformità)
- d. DOCFA
- e. SCA

Pertanto lo scrivente ritiene opportuno prima di provvedere alla correzione catastale dei beni di completare le pratiche amministrative volte alla regolarizzazione dei cespiti.

h. Indicare "[...]previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente[...]"

**LOCALE COMMERCIALE E LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13
MISTERBIANCO (CT)**

Dall'analisi dello Strumento Urbanistico Comunale si evince che **GLI IMMOBILI**

STAGGITI RICADONO nella **ZTO PRODUTTIVA D/1**

i. Accertare "[...]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[...]"

**LOCALE COMMERCIALE E LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13
MISTERBIANCO (CT)**

La vicenda urbanistica che ha portato alla realizzazione dell'attuale corpo di fabbrica dei beni pignorati risulta essere molto complessa. Il laborioso percorso amministrativo fin qui eseguito è caratterizzato da **DIVERSI PROVVEDIMENTI**

AUTORIZZATORI che di seguito, sinteticamente, rappresentiamo:

- 17.05.1955** il Comune di Misterbianco rilasciava Nulla Osta al [REDACTED] autorizzandolo a costruire una fornace in c.da Pezzamandra (non esistono elaborati grafici allegati al N.O.)
- 13.03.1959** il Comune di Misterbianco rilasciava Nulla Osta [REDACTED] autorizzandoli a costruire una fornace in c.da Pezzamandra i cui dettagli costruttivi sono stati rappresentati nell'allegato (al N.O.) elaborato grafico
- 28.01.1983** il Sindaco del Comune di Misterbianco vista la domanda di [REDACTED] a nome di [REDACTED] autorizzava i "lavori di ristrutturazione, modifiche interne e sostituzione del tetto nella fornace per la lavorazione della calce"
- 15.10.1997** il Sindaco del Comune di Misterbianco vista la domanda di [REDACTED] rilasciava [REDACTED] ai sensi della L. 47/85 per il complesso artigianale sito in via Caduti del Lavoro ai civici n. 7-9-11-13-15 individuato al N.C.E.U. del Comune censuario di Misterbianco al foglio 11, part. 131 sub 5-6-7-8-9-11-12-14-16-18-19-20-24

- 18.12.1998** il Sindaco del Comune di Misterbianco vista la domanda di [REDACTED] rilasciava la [REDACTED] al fine di correggere un errore di trascrizione (foglio di mappa n. 16 al posto del n. 11) riportato nella [REDACTED]
- 19.01.1999** il Sindaco del Comune di Misterbianco vista la domanda [REDACTED] rilasciava ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 la [REDACTED] per la realizzazione di un volume individuato come "locale riparo calce a quota piazzale"
- 08.09.2003** il Dirigente del XIII settore funzionale del Comune di Misterbianco [REDACTED] previa presentazione di regolare domanda [REDACTED] finalizzata alla regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso, per una porzione dell'immobile a piano terra, da locale artigianale a commerciale consistente in pizzeria e sala ristorante
- 18.10.2004** il Dirigente del XIII settore funzionale del Comune di Misterbianco vista la domanda [REDACTED] finalizzata al rilascio del certificato di agibilità dei locali posti al piano terra di via Caduti del lavoro n. 13 a Misterbianco, distinti in catasto al foglio 16, part. 131, con [REDACTED] attestava l'agibilità dei detti locali commerciali
- 05.07.2010** con protocollo [REDACTED] al SUE del Comune di Misterbianco veniva presentata la [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di fusione di unità immobiliari e ristrutturazione presso l'edificio sito in via Caduti del Lavoro n. 7 e n. 13

Da quanto sopra esposto emerge che **L'IMMOBILE, INIZIATO NEL 1955**, negli anni a seguire subì una serie di modifiche che furono sempre e momentaneamente sanate.

Oggi, dal confronto tra la documentazione in atti, tra quella depositata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco e lo stato dei luoghi risulta che **L'ATTUALE ORGANISMO EDILIZIO NON E' CONFORME ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA.**

PIANO TERRA

- Un infisso rappresentato in progetto ma non realizzato (difformità di prospetto)
- Scala a chiocciola esistente ma non rappresentata in atti (difformità al Titolo edilizio)
- Scala a chiocciola esistente ma da rimuovere in quanto ad oggi mette in comunicazione due sub differenti (difformità che fonde due distinti sub)

**IMMAGINE N. 2 – Pianta delle difformità (Pano Terra)**

PIANO PRIMO

- Il volume evidenziato nella sottostante immagine al Catasto risulta essere un "Volume di Sgombero" mentre all'Ufficio Urbanistica non ha nessuna destinazione; nella realtà è una zona di uffici
- La esistente scala a chiocciola, raffigurata nella planimetria catastale, non è rappresentata nell'elaborato unito al titolo edilizio
- La zona dei servizi, di fatto esistente, non è rappresentata né nell'elaborato catastale né, tantomeno, nell'elaborato unito al titolo edilizio

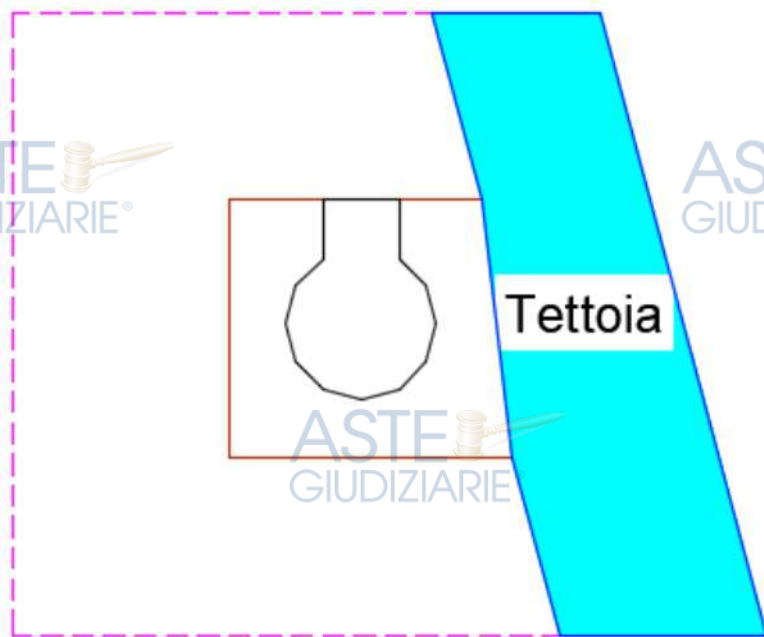
**Pianta Piano Primo****LEGENDA**

-  Volume senza destinazione
-  Scala a chiocciola / Zona servizi esistente non rappresentata

IMMAGINE N. 3 – Pianta delle difformità (Pano Primo)

PIANO INTERMEDIO TRA IL PRIMO ED IL SECONDO

- Il piano intermedio tra il primo ed il secondo, dove insiste la Tettoia, non è rappresentato né nell'elaborato catastale né, tantomeno, nell'elaborato unito al titolo edilizio

**Pianta Piano Intermedio tra 1° e 2°****LEGENDA**

Tettoia esistente non rappresentata

IMMAGINE N. 4 – Pianta delle difformità (Pano Intermedio)

- Il volume evidenziato nella sottostante immagine al Catasto risulta essere un "Volume di Sgombero" mentre di fatto è uno spazio abitativo in quanto vi insistono due camere da letto. L'intero piano non è rappresentato nell'elaborato unito al titolo edilizio



Pianta Piano Secondo

LEGENDA

 Locali esistenti non rappresentati

IMMAGINE N. 5 – Pianta delle difformità (Pano Secondo)

- Nella planimetria catastale al piano terzo risulta un terrazzo ed un "Volume di Sgombero" mentre nella realtà al posto del terrazzo insiste un vano cucina e al posto del volume di sgombero uno spazio abitativo (soggiorno/pranzo). L'intero piano non è rappresentato nell'elaborato unito al titolo edilizio



Pianta Piano Terzo

LEGENDA

 Locali esistenti non rappresentati

IMMAGINE N. 6 – Pianta delle difformità (Pano Terzo)

j. Verificare "[...]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. 46 comma 5 D.P.R. 380/01, chiarire, 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; precisare, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie ed i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota

LOCALE COMMERCIALE DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

L'IMMOBILE PIGNORATO SI TROVA NELLE CONDIZIONI PREVISTE DAL COMMA 6 DELL'ART. 40 DELLA L. 47/85, atteso che la tipologia di illeciti che lo riguardano sono tutti sanabili. Le somme da pagare a titolo di oblazione nonché a titolo di oneri concessori sono quantificabili, in via approssimativa, in € 8.000,00.

Da informazioni assunte al Comune è emerso che **NON RISULTANO PENDENTI PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE PER CUI NON VI SONO COSTI A CARICO DEL BENE.**

Infine **NON ESISTONO ORDINANZE DI DEMOLIZIONE NÉ**, tantomeno, **ONERI PER LA DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE** e/o acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici Territoriali.

LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

L'IMMOBILE PIGNORATO SI TROVA NELLE CONDIZIONI PREVISTE DAL COMMA 6 DELL'ART. 40 DELLA L. 47/85, atteso che la tipologia di illeciti che lo riguardano sono tutti sanabili. Le somme da pagare a titolo di oblazione nonché a titolo di oneri concessori sono quantificabili, in via approssimativa, in € 1.500,00.

Da informazioni assunte al Comune è emerso che **NON RISULTANO PENDENTI PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE PER CUI NON VI SONO COSTI A CARICO DEL BENE.**

Infine **NON ESISTONO ORDINANZE DI DEMOLIZIONE NÉ**, tantomeno, **ONERI PER LA DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE** e/o acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici Territoriali.

k. Accertare “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)[...]”

LOCALE COMMERCIALE DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

Al momento del sopralluogo l’immobile staggito si presentava occupato sia da persone che da cose, infatti era interamente arredato ed in particolare il:

Piano Terra

risultava occupato per la maggior quota dalla società esecutata, la quale vi svolge

[REDACTED] mentre una porzione è condotta in

locazione [REDACTED] in virtù del contratto di locazione del

[REDACTED] presso l’Agenzia delle Entrate di Catania [REDACTED]

Piano Primo

risultava adibito ad uffici, di pertinenza della società esecutata

Piano Intermedio, Secondo e Terzo

risultavano adibiti ad uso abitativo ed occupati dalla [REDACTED]

unitamente ai due figli minori.

In definitiva il **LOCALE COMMERCIALE E' OCCUPATO IN PARTE DALLA AMMINISTRATRICE DELLA SOCIETA' ESECUTATA ED IN PARTE DALLA** [REDACTED]

[REDACTED] registrato alla
agenzia delle entrate di catania il [REDACTED]. Il canone è stato
pattuito in €/annuo 12.000,00 (dicasi Euro dodicimila/00) convertito in €/annuo
24.000,00 (dicasi Euro ventiquattromila/00) dal secondo e terzo anno di locazione ed in
€/annuo 30.000,00 (dicasi Euro trentamila/00) dal quarto anno. **OGGI IL CANONE
PATTUITO E' DI EURO 30.000,00 ED E' RITENUTO CONGRUO.**

IL CONTRATTO, scaduto il 31.05.2016, si e' tacitamente rinnovato per cui la
SCADENZA NATURALE PREVISTA E' PER IL 20.05.2028.

LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

Al momento del sopralluogo **L'IMMOBILE STAGGITO RISULTAVA OCCUPATO DA
TERZO SENZA TITOLO** ed in particolare dalla [REDACTED]

[REDACTED] in quanto **NON ESISTE
UN CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

[REDACTED] dichiarava di voler continuare ad abitare l'immobile *de quo*
offrendo un **CANONE MENSILE DI € 150,00** (Euro centocinquanta/00), **RITENUTO
CONGRUO**, disponendo di una pensione sociale estera esigua ed essendo affetta da
disturbi cardiologici.

I. *Elencare ed individuare "[...]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 ed 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, precisare 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[...]"*

LOCALE COMMERCIALE VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 – MISTERBIANCO (CT)

(N.C.E.U. di Misterbianco foglio 16, particella 131 sub 32 (ex 28))

Il bene staggito, a cui si accede dal civico n. 13 di via Caduti del Lavoro a Misterbianco (CT), è un "LOCALE COMMERCIALE" ubicato nella parte più recondita della zona commerciale di Misterbianco.

Esso è composto da più corpi di fabbrica (si veda l'immagine n. 7) e distribuito su cinque livelli fuori terra.



IMMAGINE N. 7 – Vista dal satellite dei corpi di fabbrica

Attraversando il cancello principale (carrabile e pedonale) ubicato al civico 13 della detta via pubblica si accede ad una corte, dalla superficie di mq 350, di pertinenza del locale commerciale, destinato a parcheggio su cui grava una servitù a favore del sub 12. **L'IMMOBILE** non nasce con una idea progettuale preordinata e nel corso degli anni, dal 1955 ad oggi, la sua espansione è stata dettata da esigenze commerciali prova ne è che nel corso del tempo detto immobile ha più volte mutato destinazione d'uso passando da "Fornace" a "Ristorante/Pizzeria" ad "Accademia di estetica e vendita di prodotti/macchinari per l'estetica". Per siffatte ragioni **NON HA UNA CHIARA INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA.**

L'immobile, composto da più livelli e più aree a diversa destinazione, è così

costituito:

PIANO TERRA (Sup. Commerciale 541,56)

Zona Caffè	mq	65,30
Magazzino	mq	170,60
Servizi	mq	11,00
Laboratorio ricerca cosmetica	mq	52,00
Servizi	mq	14,80
Connettivo	mq	69,70
Aula 1	mq	74,60
Aula 2	mq	74,60
Terrazzo ad uso esclusivo	(sup. 89,60*coeff. ragg. 0,10)	mq 8,96

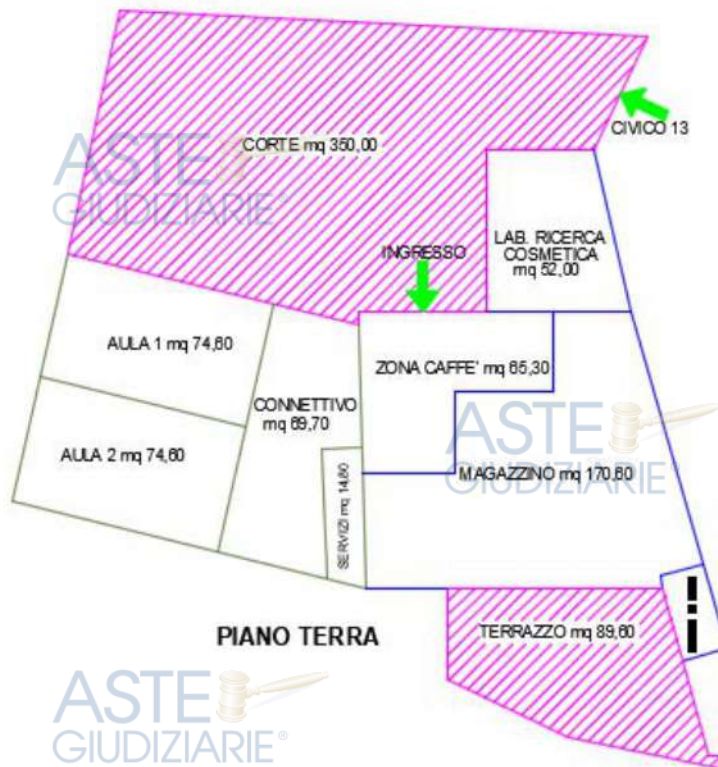
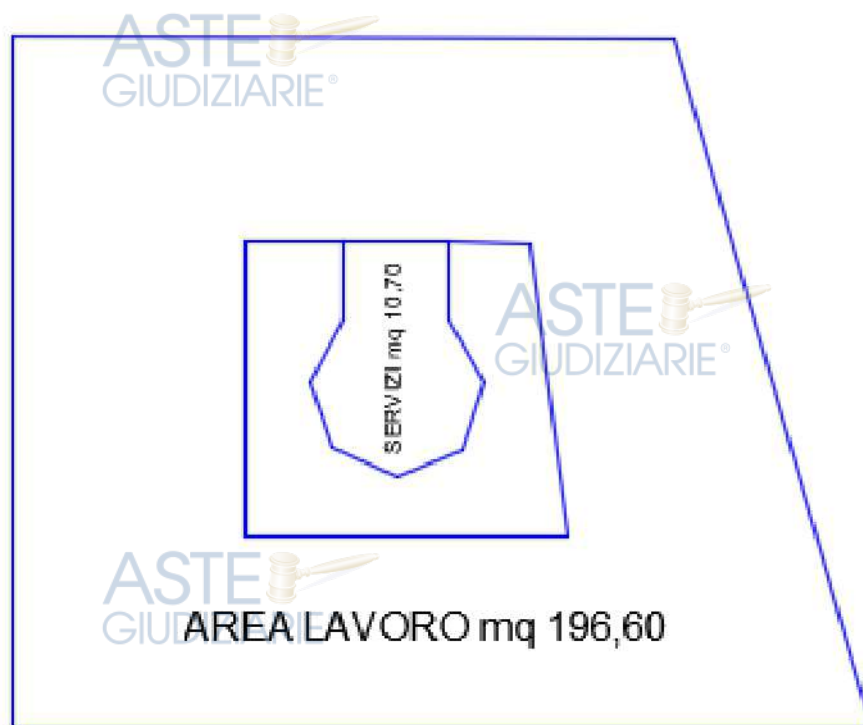


IMMAGINE N. 8 – Pianta delle distribuzioni (Piano Terra)

ASTE
GIUDIZIARIE®
Area Lavoro
Servizi

ASTE
GIUDIZIARIE®

mq 196,60
mq 10,70



PIANO PRIMO

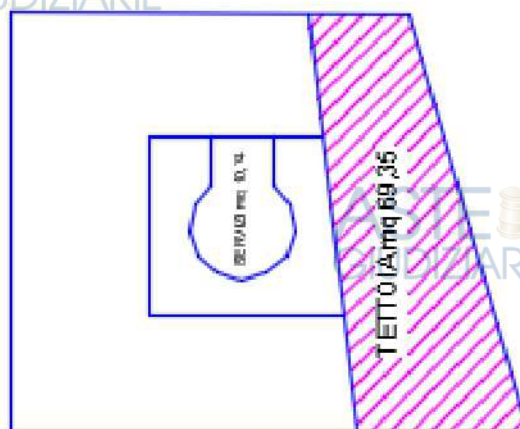
IMMAGINE N. 9 – Pianta delle distribuzioni (Piano Primo)

PIANO INTERMEDIO (Sup. Commerciale 24,27)

Terrazzo coperto

(sup. 69,35*coeff. ragg. 0,35)

mq 24,27



PIANO INTERMEDIO TRA IL 1° ED IL 2°

IMMAGINE N. 10 – Pianta delle distribuzioni (Piano Intermedio)

PIANO SECONDO (Sup. Commerciale 50,65)

Abitazione

mq 44,00

Terrazzo scoperto (mq 29,00) di cui (sup. 25,00*coeff. ragg. 0,25)
e (sup. 4,00*coeff. ragg. 0,10)

mq 6,65



PIANO SECONDO

IMMAGINE N. 11 – Pianta delle distribuzioni (Piano Secondo)

PIANO TERZO (Sup. Commerciale 44,00)

Abitazione

mq 44,00

PRANZO
E
CUCINA
mq 44,00

PIANO TERZO

IMMAGINE N. 12 – Pianta delle distribuzioni (Piano Terzo)

La superficie commerciale risulta dalla sommatoria delle seguenti voci:

Piano Terra	mq	541,56
Piano Primo	mq	207,30
Piano Intermedio	mq	24,27
Piano Secondo	mq	50,65
Piano Terzo	mq	44,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 867,78

NON ESISTE UN DOCUMENTO CHE SPECIFICHI LE DOTAZIONI CONDOMINIALI.

L'unico ingresso alla struttura avviene dalla corte al piano terra. Oltrepassando il portone principale si arriva alla zona caffè ovvero ad una zona filtro che connette la zona riservata alla formazione alla zona magazzino (la prima si trova ad una quota più alta rispetto alla seconda). A sua volta il magazzino è collegato orizzontalmente al laboratorio di ricerca cosmetica, ai servizi e ad un terrazzo a cielo aperto. Nella zona caffè insiste una scala d'arredo (a chiocciola) che collega verticalmente il piano terra al piano primo occupato dagli uffici con annessi servizi igienici. La destinazione di detta area è non regolarizzata atteso che ad oggi catastalmente gli uffici di fatto insistono su un "volume di sgombero" ed i servizi igienici sono completamente abusivi.

Subito sopra il piano primo, al piano denominato intermedio, troviamo uno spazio adibito a soggiorno coperto da una tettoia in termo copertura (realizzata illecitamente), di cui non si ha traccia in nessuno degli elaborati dal 1955 ad oggi.

Il secondo e terzo piano sono destinati, irregolarmente, ad abitazione e più specificatamente al piano secondo sono allocate le camere da letto mentre al terzo piano al posto del volume di sgombero troviamo la stanza da pranzo mentre il terrazzo scoperto, rappresentato nella planimetria catastale, di fatto è stato chiuso illecitamente, *sine titulo*, per realizzare una cucina "panoramica".

L'intero immobile presenta una struttura in c.a.o. a telai costituita da un insieme di travi e pilastri con muratura perimetrale presumibilmente a doppia camera e pareti divisorie in laterizio. Sia le finiture esterne che quelle interne sono in intonaco civile, opportunamente tinteggiato, con pavimentazione in ceramica ed infissi in alluminio.

LO STATO DI MANUTENZIONE E' NORMALE. L'immobile presenta finiture ed impianti in buono stato, con qualche segno di usura dovuto al normale utilizzo. Gli interventi di manutenzione sono stati eseguiti con regolarità ma è necessario effettuare alcuni interventi per riportare l'immobile ad uno stato di funzionalità ottimale. Nel caso in specie gli **IMPIANTI IDRICO ED ELETTRICO**, seppur in discrete condizioni **SOLO PARZIALMENTE SONO NON CONFORMI ALLA NORMATIVA VIGENTE.** I **COSTI** necessari all'adeguamento degli impianti alla normativa vigente **VENGONO STIMATI IN IN COMPLESSIVI EURO 8.000,00.**

Il bene staggito, seppur ricade in una macrozona commerciale molto produttiva, appartiene ad una microzona non commercialmente appetibile.

LOCALE DEPOSITO VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 – MISTERBIANCO (CT)

(N.C.E.U. di Misterbianco foglio 16, particella 131 sub 12)

Il bene staggito, a cui si accede dal civico n. 13 di via Caduti del Lavoro a Misterbianco (CT), è ufficialmente un "LOCALE DEPOSITO" ubicato nella parte più recondita della zona commerciale di Misterbianco. Attraversando il cancello principale (carrabile e pedonale) ubicato al civico 13 della detta via pubblica si accede ad una corte, dalla superficie di mq 350, di pertinenza del locale commerciale, destinato a parcheggio su cui grava una servitù a favore del Locale Deposito (sub 12).

L'IMMOBILE, ADIBITO AD USO ABITATIVO NON HA UNA CHIARA INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA.

PIANO RIALZATO (Sup. Commerciale 46,25)

Cucina-Pranzo	mq	9,65
Soggiorno	mq	27,20
Doccia	mq	7,20
Bagno	mq	2,20

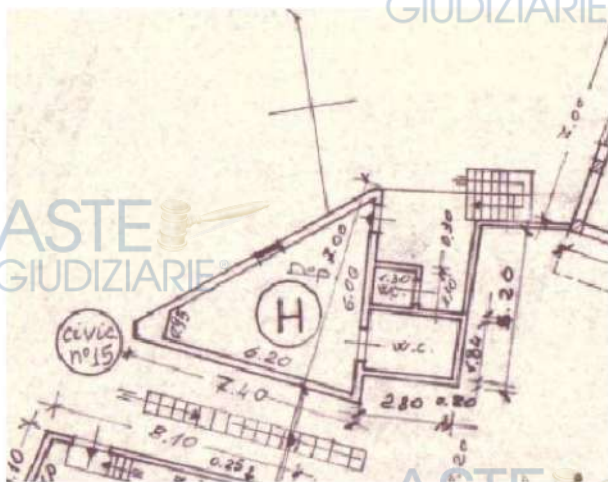


IMMAGINE N. 13 – Pianta dell'unità immobiliare

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 46,25

NON ESISTE UN DOCUMENTO CHE SPECIFICHI LE DOTAZIONI CONDOMINIALI.

L'unico ingresso all'immobile avviene dalla corte al piano terra. Oltrepassando il portone principale attraverso una scala esterna si arriva in uno spazio adibito a cucinapranzo chiuso da una veranda in alluminio anodizzato. Detto spazio è collegato orizzontalmente ad un soggiorno e ad un piccolo bagno; a sua volta attraverso il soggiorno si arriva al vano doccia. La destinazione di detta area è non regolarizzata atteso che ad oggi catastalmente risulta essere un deposito a fronte della reale destinazione (abitazione). L'intero immobile presenta una struttura in c.a.o. a telai costituita da un insieme di travi e pilastri con muratura perimetrale presumibilmente a doppia camera e pareti divisorie in laterizio. Sia le finiture esterne che quelle interne sono in intonaco civile, opportunamente tinteggiato, con pavimentazione in ceramica ed infissi in alluminio. **LO STATO DI MANUTENZIONE E' NORMALE.** L'immobile presenta finiture ed impianti in buono stato, con qualche segno di usura dovuto al normale utilizzo. Gli interventi di manutenzione sono stati eseguiti con regolarità ma è necessario effettuare alcuni interventi per riportare l'immobile ad uno stato di funzionalità ottimale. Nel caso in specie gli **IMPIANTI IDRICO ED ELETTRICO**, seppur in discrete condizioni **SOLO PARzialmente SONO NON CONFORMI ALLA NORMATIVA VIGENTE.** I **COSTI** necessari all'adeguamento degli impianti alla normativa vigente **VENGONO STIMATI IN IN COMPLESSIVI EURO 1.000,00.**

Il bene staggito, seppur ricade in una macrozona commerciale molto produttiva, appartiene ad una microzona non commercialmente appetibile.

m. Determinare “[...]il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria[...]”; tenere “[...] 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[...]”

LOCALE COMMERCIALE DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

Determiniamo adesso il valore di mercato dei beni pignorati secondo il procedimento della stima sintetica comparativa monoparametrica laddove la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell’immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell’immobile risulta essere la superficie commerciale vendibile, espressa in metri quadrati, così come definita in base agli usi ed alle consuetudini locali. Le indagini svolte contemplan due diversi fonti di riferimento ed esattamente il mercato immobiliare e le valutazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate. Nel primo caso sono stati considerati i valori di mercato di quelle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture, ecc...) ed estrinseche (ubicazione, presenza di infrastrutture, ecc..) del nostro bene mentre nel secondo caso sono stati presi in esame i valori della banca dati dell’Agenzia delle Entrate. Abbiamo così effettuato delle interrogazioni ai principali operatori immobiliari del settore ed è stato appurato che rispetto al mese di Aprile del 2020 (nella zona interrogata) i prezzi di vendita sono diminuiti apprezzabilmente, anche se oggi rispetto al 2023 si registra una leggera ripresa.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)

LOCALE COMMERCIALE DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

Prima Interrogazione



DATI IMMOBILE

Capannoni industriali di **463 Mq Commerciali**

Mq coperti	463
Mq tettoie	0
Mq cortilizzi	0
Mq annessi	0
Visibilità ubicazione	Non dichiarato
Struttura portante	Non dichiarato

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro	Euro	Euro
86.528,00	125.189,00	163.851,00
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo

Secondo la fonte "Borsino Immobiliare" il valore di mercato delle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile all'immobile staggito varia da €/mq 186,88 (€ 86.528,00 : mq 463) ad €/mq 353,89 (€ 163.851,00 : mq 463) per cui ne segue un valore medio pari ad €/mq 270,38.



€ 120.000

MEGARA
IMMOBILIARE

Locale commerciale via dei Mille 162a, Centro, Misterbian...

2 locali 160 m² 1 bagno

Piano T

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/18

Secondo la fonte "Megara" il valore di mercato delle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile all'immobile staggito è pari ad € 750,00 (valore € 120.000,00 : mq 160).

Terza Interrogazione



REQUOT

Valutazione Quotazioni Calcolatori Guide Servizi Contatti Accedi

Dimensioni dell'immobile

Descrizione dell'immobile

Tipologia* Capannoni industriali

Piano Piano

Condizioni Buono Stato

Dettaglio Valutazione

DATA VALUTAZIONE: 20-06-25

RICHIEDENTE: -

INDIRIZZO: Via Caduti Del Lavoro, 1 - Misterbianco

ZONA: Aree Industriali, Commerciali Artigianali: C.so C.marx - Vie L.franchetti - Mezzo Campo - Pilata - Zenia

ID: 1740964

Valore Immobile

142.175 €

La tua opinione è importante. Ritieni questa valutazione:

Molto Bassa Bassa Corretta Alta

Molto Alta

Valore Min: 132.223 € Valore Max: 152.128 €

Caratteristiche			
Tipologia	▶	Altro	Sottotipologia ▶ Capannoni industriali
Superficie Commerciale	▶	451,00 mq	Metri Interni ▶ 430,00 mq
Condizioni	▶	Buono Stato	Livelli ▶ 1 Livello
Tipologia dell'Edificio	▶	Civile	Qualità dell'Edificio ▶ Standard
Condizioni dell'Edificio	▶	Buono Stato	Età dell'Edificio ▶ Più di 30 anni
Passo Carraio	▶	No	Altezza dei Soffitti ▶ Altezza superiore ai 5 m

Secondo la fonte "REquot" il valore di mercato delle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile all'immobile staggito è pari ad € 330,64 (valore € 142.175,00 : mq 430).

PRIMA INTERROGAZIONE (Borsino) (Valore medio)	€/mq	270,38
SECONDA INTERROGAZIONE (Megara)	€/mq	750,00
TERZA INTERROGAZIONE (REquot)	€/mq	330,64

Dalla media delle risultanze rilevate emerge che il valore medio di mercato di un immobile equivalente al nostro risulta essere pari ad

€/mq 450,34

Secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate il valore di mercato per immobili simili al nostro variano in un range compreso tra €/mq 320 ed €/mq 440 (si veda l'immagine n. 14).

Sulla scorta di considerazioni soggettive di natura tecnica fatte da questo consulente lo scrivente ritiene che all'unità immobiliare in questione si può attribuire un valore di mercato unitario pari ad **€/mq 380,00**.

Provincia: CATANIA

Comune: MISTERBIANCO

Fascia/zona: Periferica/AREE INDUSTRIALI, COMMERCIALI ARTIGIANALI - C.SO C.MARX - VIE L.FRANCHETTI - MEZZO CAMPO - PILATA - ZENIA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	320	440	L	1,7	2,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	350	550	L	2,2	3	L
Laboratori	NORMALE	480	820	L	3	4,8	L

IMMAGINE N. 14 – Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

Dalla media aritmetica tra il valore medio di mercato (€/mq 450,34) ed il più congruo dei valori OMI (€/mq 380,00), scaturisce la definitiva quotazione del bene pignorato stimato in €/mq 415,17 arrotondabile ad **€/mq 415,00**.

Superficie commerciale $S_{comm.} \text{ mq } 867,78 * € 415,00 = € 360.128,70$

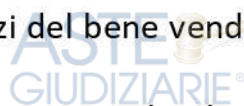
Quindi il valore della nostra unità commerciale, arrotondato, con riferimento agli attuali prezzi di mercato è di **€ 360.000,00**. A questo valore di stima vanno ancora sottratti:

1. i costi di adeguamento degli impianti (stimati in € 8.000,00)
2. gli oneri di regolarizzazione urbanistica comprese le competenze tecniche (stimati in € 17.000,00):
 - a. CILA TARDIVA per realizzazione di una tettoia a piano intermedio – oneri + competenze tecniche - (€ 6.200,00)
 - b. Art. 110 L.R. 4/2003 (Tettoia) – oneri + competenze tecniche - (€ 2.800,00)
 - c. SCIA in sanatoria (difformità) – oneri + competenze tecniche - (€ 5.000,00)
 - d. DOCFA - oneri + competenze tecniche - (€ 1.200,00)
 - e. SCA – oneri + competenze tecniche - (€ 1.800,00)

Pertanto detto immobile, se proposto al mercato ordinario, avrebbe avuto un valore di mercato pari ad € 360.000,00. Detratte le spese pari ad € 8.000,00 per costi per adeguamento impianti ed € 17.000,00 previsti a titolo di oneri per la regolarizzazione urbanistica e per spese tecniche, il valore di mercato risulta essere pari ad € 335.000,00.



Atteso che per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto va considerata una riduzione del prezzo di mercato pari al 20%, ne segue che il valore ultimo per detto immobile è pari ad € 268.000,00.



Pertanto **AL MERCATO DELLE ASTE DETTO BENE VIENE PROPOSTO AL PREZZO DI**



€ 268.000,00



LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

Prima Interrogazione



Magazzini di 29 Mq Commerciali

Mq coperti	29
Mq esterni	0
Visibilità ubicazione	Non dichiarato
Tipo ingresso	Non dichiarato

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro	Euro	Euro
6.012,00	9.307,00	12.602,00
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo

Secondo la fonte "Borsino Immobiliare" il valore di mercato delle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile all'immobile staggito varia da €/mq 207,31 ($\text{€ } 6.012,00 : \text{mq } 29$) ad €/mq 434,55 ($\text{€ } 12.602,00 : \text{mq } 29$) per cui ne segue un valore medio pari ad €/mq 320,93.



Silver

€ 59.000

Magazzino in vendita, Via della Zagara 28, Misterbianco

L'Agenzia Gabetti Catania Veneto Immobiliare vi propone in vendita un magazzino ad uso commerciale con 4 locali e 1 bagno, situato nel comune di Misterbianco (CT). Questo spazio di 100 mq, ubicato in via della Zagara 28, zona Etna Bar, offre la possibilità di sfruttare al meglio la sua posizione strategica ai confini tra Misterbianco e San Giovanni.

100m²

4 Locali

1 Bagno

Contatta

Secondo la fonte "Gabetti" il valore di mercato delle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile all'immobile staggito è pari ad € 590,00 (valore € 59.000,00 : mq 100).



da € 29.990,00

Magazzino o deposito all'asta via Camillo Benso di Cavour...

5+ locali 24/09/2025 92 m²

Piano T

MESSAGGIO

PREMIUM 1/10



Magazzino - Deposito

Piano	Piano terra
Superficie	92,0 m ²
Coefficiente	100%
Tipo superficie	Principale
Sup. commerciale	92,0 m ²

Secondo la fonte "Aste Florio" il valore di mercato delle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile all'immobile staggito è pari ad € 325,98 (valore € 29.990,00 : mq 92).



€ 25.000



Magazzino - Deposito via Pittore Nunzio Ferrara 12A, Cen...

60 m²

Piano S

MESSAGGIO

VISITA



ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo
€ 25.000

ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo al m²
417 €/m²

Secondo la fonte "Megara" il valore di mercato delle unità immobiliari con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile all'immobile staggito è pari ad € 417,00 (valore € 25.000,00 : mq 60).

PRIMA INTERROGAZIONE (Borsino) (Valore medio)	€/mq	320,93
SECONDA INTERROGAZIONE (Gabetti)	€/mq	590,00
TERZA INTERROGAZIONE (Aste Florio)	€/mq	325,98
QUARTA INTERROGAZIONE (Megara)	€/mq	417,00

Dalla media delle risultanze rilevate emerge che il valore medio di mercato di un immobile equivalente al nostro risulta essere pari ad

€/mq 413,47

Secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate il valore di mercato per immobili simili al nostro variano in un range compreso tra €/mq 440 ed €/mq 650 (si veda l'immagine n. 15).

Sulla scorta di considerazioni soggettive di natura tecnica fatte da questo consulente lo scrivente ritiene che all'unità immobiliare in questione si può attribuire un valore di mercato unitario pari ad **€/mq 545,00**.

Provincia: CATANIA
 Comune: MISTERBIANCO
 Fascia/zona: Periferica/AREE INDUSTRIALI, COMMERCIALI ARTIGIANALI: C.SO C.MARX - VIE L.FRANCHETTI - MEZZO CAMPO - PILATA - ZENIA
 Codice di zona: D4
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	440	650	L	2	2,9	L

IMMAGINE N. 15 – Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

Dalla media aritmetica tra il valore medio di mercato (€/mq 413,47) ed il più congruo dei valori OMI (€/mq 545,00), scaturisce la definitiva quotazione del bene pignorato stimato in €/mq 479,23 arrotondabile ad **€/mq 480,00**.

Superficie commerciale $S_{comm.} \text{ mq } 46,25 * € 480,00 = € 22.200,00$

Quindi il valore della nostra unità commerciale, arrotondato, con riferimento agli attuali prezzi di mercato è di **€ 22.000,00**.

A questo valore di stima vanno ancora sottratti:

3. i costi di adeguamento degli impianti (stimati in € 1.000,00)
4. gli oneri di regolarizzazione urbanistica comprese le competenze tecniche
(stimati in € 4.000,00):

Pertanto detto immobile, se proposto al mercato ordinario, avrebbe avuto un valore di mercato pari ad € 22.000,00. Detratte le spese pari ad € 1.000,00 per costi per adeguamento impianti ed € 4.000,00 previste a titolo di oneri per la regolarizzazione urbanistica e per spese tecniche, il valore di mercato risulta essere pari ad € 17.000,00.
Atteso che per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto va considerata una riduzione del prezzo di mercato pari al 20%, ne segue che il valore ultimo per detto immobile è pari ad € 13.600,00.

Pertanto **AL MERCATO DELLE ASTE DETTO BENE VIENE PROPOSTO AL PREZZO DI**

€ 13.600,00



n. Indicare “[...]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 [...]”

LOCALE COMMERCIALE DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

Il bene per le sue caratteristiche tipologiche si presterebbe ad un comodo frazionamento in più unità edilizie ma, commercialmente se ne sconsiglia la vendita in più lotti separati motivo per cui lo scrivente indica l’opportunità di **PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO.**

LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

Il bene per le sue caratteristiche tipologiche non si presta ad un frazionamento in più unità edilizie motivo per cui lo scrivente indica l’opportunità di **PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO** ritenendo non necessario procedere ad un piano di vendita in lotti separati.

o. Allegare “[...]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[...]” acquisire “[...]la planimetria catastale dei fabbricati [...]”

LOCALE COMMERCIALE DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

Al presente documento viene allegata idonea documentazione fotografica esterna ed interna dell’unità immobiliare staggita.

LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

Al presente documento viene allegata idonea documentazione fotografica esterna ed interna dell’unità immobiliare staggita.

p. Accertare “[...]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;[...]” precisare “[...]in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura [...]”

LOCALE COMMERCIALE DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

**IL BENE STAGGITO NON È INDIVISO PER CUI LA QUOTA DI PERTINENZA DELLA
SOCIETÀ ESECUTATA È PARI AD 1/1.**

LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 MISTERBIANCO (CT)

**IL BENE STAGGITO NON È INDIVISO PER CUI LA QUOTA DI PERTINENZA DELLA
SOCIETÀ ESECUTATA È PARI AD 1/1.**



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 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.*

**LOCALE COMMERCIALE E LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13
MISTERBIANCO (CT)**

Nel caso che ci occupa il pignoramento ha colpito due distinte unità per ciascuna delle quali il proprietario è unico e sempre lo stesso per cui non va predisposto alcun progetto di divisione.

SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOCALE COMMERCIALE DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 – MISTERBIANCO

CONFORMITA' DEI DATI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI IN ATTI
DATI DEL PIGNORAMENTO, DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CENSITI AL N.C.E.U. SONO CORRETTI
IL PIGNORAMENTO HA COLPITO L'INTERA QUOTA SPETTANTE ALLA SOCIETA' ESECUTATA
INTESTATARI IN RAGIONE DI 1/1 ALLA SOCIETA' ESECUTATA
BENE CENSITO AL N.C.E.U. DI MISTERBIANCO AL FOGLIO 16, PARTICELLA 131, SUB 32
ACCERTATA L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI
NECESSITANO DI VARIAZIONE CATASTALE
NON MUNITO DI REGOLARITA' URBANISTICA
IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI PREVISTE DAL CO. 6 DELL'ART. 40 DELLA L. 47/85
NON ESISTONO PROCEDURE SANZIONATORIE NE' ORDINANZE DI DEMOLIZIONE
IMMOBILE PARZIALMENTE LOCATO ED OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE (Sc. 20.05.2028)
CANONE €/ANNUI 30.000 RITENUTO CONGRUO
SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE MQ 867,78
VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 360.000,00
COSTO DI ADEGUAMENTO IMPIANTI € 8.000,00
COSTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E SPESE TECNICHE € 17.000,00
VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Mercato ordinario) € 335.000,00
VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Mercato delle aste) € 268.000,00
VENDITA IN UNICO LOTTO



SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOCALE DEPOSITO DI VIA CADUTI DEL LAVORO N. 13 – MISTERBIANCO

CONFORMITA' DEI DATI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI IN ATTI
DATI DEL PIGNORAMENTO, DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CENSITI AL N.C.E.U. SONO CORRETTI
IL PIGNORAMENTO HA COLPITO L'INTERA QUOTA SPETTANTE ALLA SOCIETA' ESECUTATA
INTESTATARI IN RAGIONE DI 1/1 ALLA SOCIETA' ESECUTATA
BENE CENSITO AL N.C.E.U. DI MISTERBIANCO AL FOGLIO 16, PARTICELLA 131, SUB 12
ACCERTATA L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI
NECESSITANO DI VARIAZIONE CATASTALE
NON MUNITO DI REGOLARITA' URBANISTICA
IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI PREVISTE DAL CO. 6 DELL'ART. 40 DELLA L. 47/85
NON ESISTONO PROCEDURE SANZIONATORIE NE' ORDINANZE DI DEMOLIZIONE
IMMOBILE OCCUPATO DA TERZO SENZA TITOLO
CANONE €/ANNUI 1.800 RITENUTO CONGRUO
SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE MQ 46,25
VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 22.200,00
COSTO DI ADEGUAMENTO IMPIANTI € 1.000,00
COSTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E SPESE TECNICHE € 4.000,00
VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Mercato ordinario) € 17.000,00
VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Mercato delle aste) € 13.600,00
VENDITA IN UNICO LOTTO

Così come è esposto nei sopra citati punti lo scrivente ha proceduto
all'espletamento dell'incarico conferitogli dando informazioni su quanto
espressamente richiestogli. Pertanto si inoltra la presente alle parti perché possano,
eventualmente, esporre le proprie osservazioni.

Paternò 12.07.2025

IL C.T.U.
