

Dott. Ing. Antonella Ali

Via Messina 355, 95126 Catania (CT)

Cell. +39 389 9673335

Fax +39 095 5184336

e-mail: ingantonellaali@gmail.com

PEC: antonella.al@ingpec.eu

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Lentano

C.T.U.: Dott. Ing. Antonella Ali

Procedente: Itaca SPV s.r.l. e per essa DOVALUE s.p.a.

Contro: Debitore esecutato

Procedura n. 549/2022 R.G.E.

Catania, 4 maggio 2023

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Antonella Ali*



TRIBUNALE DI CATANIA



Indice:

RELAZIONE DI STIMA.....	1
1. Nomina C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione	1
2. Termine assegnato.....	3
3. Svolgimento delle operazioni peritali.....	3
4. Risposte ai quesiti dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione	4
4.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.....	4
4.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 rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.....	5
4.c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.....	5
4.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.....	6
4.e. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.....	6
4.f. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento	6
4.g. Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene,	



in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario7

4.h Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente8

4.i Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.....8

4.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 dall'art. 46, 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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 di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota8

4.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'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.....9

4.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, descrivendone 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	9
4.m Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)	11
Consistenza immobile	12
Determinazione del giudizio di stima	14
4.n Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice	16
4.o Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati	17
4.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	17
4.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	18
5. CONCLUSIONI	19
DOCUMENTI IN ALLEGATO	20



RELAZIONE DI STIMA

1. Nomina C.T.U. - Mandato del Giudice dell'Esecuzione

L'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano ha nominato, con ordinanza del 20 novembre 2022, la sottoscritta dott. ing. Antonella Ali, Consulente Tecnico di Ufficio, nella proc. esecutiva immobiliare n. 549/2022 R.G.E., conferendole il seguente mandato:

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



- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;
- j. verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dall'art. 46, 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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 di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota;
- k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);
- l. elenchi ed 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, descrivendone il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



- o. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) dell'immobile pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicazioni di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 dell'immobile; 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.

2. Termine assegnato.

Il Giudice dell'Esecuzione assegnava a questo C.T.U., per il deposito della relazione scritta, il termine di 120 giorni dal giuramento del 25/11/2022, ricadente in data 25/03/2023. Successivamente la sottoscritta faceva istanza di proroga dei termini di deposito al 4 maggio 2023, che veniva accolta dal G.E.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Verbale di inizio operazioni peritali del 19/01/2023

"Oggi alla data del 19 gennaio 2023 alle ore 15.30 questo C.T.U. si è recato c/o la via Asti n.26, a Catania per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte creditrice nessuno, per parte debitrice il sig. [REDACTED]

La sottoscritta ha preso visione dei luoghi, rilevato misure, scattato fotografie e preso appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il CTU resta in attesa dell'acconto spese disposto dall'Ill.mo G.E. e posto a carico di parte procedente.



Il CTU ha rilasciato copia delle avvertenze per il debitore.

Il presente verbale è chiuso alle ore 17.45." (All. n.3 "Verbale di sopralluogo")

4. Risposte ai quesiti dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

4.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

Con il pignoramento immobiliare che ha dato origine al procedimento per la quale è stata disposta la presente consulenza, la creditrice procedente chiede di sottoporre ad esecuzione:

- l'unità immobiliare sita in Catania, iscritta nel N.C.E.U. del comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, , cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq.

Effettivamente l'immobile sopra citato giace nel comune di Catania, con doppio accesso dalla via Asti n.26 e dalla stessa via n.18, al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, costituito da un locale deposito.

L'accesso dalla via Asti n.26 avviene per mezzo di rampa pedonale e carrabile che collega l'immobile con il cortile condominiale, accessibile attraverso cancello automatico. Dalla rampa è possibile accedere all'immobile attraverso un'ampia saracinesca e da una porta metallica pedonale. Il secondo accesso avviene dalla via Asti n.18, anch'esso per mezzo di rampa carrabile e pedonale accessibile dalla via pubblica. Un'ampia inferriata a doppia anta immette in uno spazio di accesso a garage e depositi condominiali. Da qui si accede all'immobile attraverso ampia saracinesca.

L'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq, è costituito da un locale deposito di 812,0 mq di superficie commerciale, distribuiti in ampio deposito, servizi igienici, uffici e ripostiglio (All. n.4 "Planimetria dell'immobile"). L'altezza interna è pari a ca. 4,4 m, a meno della zona ingresso in cui l'altezza interna è pari a ca. 3,8 m e una zona adiacente al vano ascensore con altezza pari a ca. 5,4 m. Gli uffici presentano un controsoffitto in fibra minerale, qui l'altezza interna è pertanto ridotta a ca. 2,95 m.

L'immobile confina a Nord ed Est con terrapieno, a Sud con spazio condominiale per l'accesso pedonale e carrabile e con proprietà altra ditta, a Ovest con la via Asti.

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti se ne rileva la corrispondenza a meno della rampa di accesso da via Asti n.26: la porzione esterna dovrebbe mostrare dei gradini centrali oggi non più presenti; la porzione interna dovrebbe mostrare una piazzola di sosta e poi una gradinata centrale, anche questa oggi non più presente. La rampa dotata di gradini è stata modificata con una semplice rampa che prosegue fino all'interno per permettere l'ingresso carrabile e pedonale in tutto il locale deposito.



L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq; diritto di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI Comune di Catania								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ULTERIORI INFORMAZIONI
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. catastale	Indirizzo
14	1030	98	C/2	7	842 mq	€ 3174,46	Totale: 779 mq	Via Asti n.26, Piano S1
intestato a: [REDACTED]								

4.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 rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

La sottoscritta accedeva al fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva de quo per estrarre le copie degli atti ivi contenuti.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti, il pignoramento colpisce il diritto di proprietà del sig. [REDACTED] e per una quota pari a 1/1 su:

- locale deposito sito in Catania, via Asti n.26, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq.

Ritenuto che, ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi completa e idonea e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione erano da ritenersi corretti si è proceduto all'istruzione della perizia.

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

Sulla scorta delle risultanze del prodotto Certificato Notarile, a firma della dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, la proprietà dell'immobile pignorato appartiene a:

- 1/1 di piena proprietà a [REDACTED] per essergli pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Giorgio Liociardello del 13/02/2007, trascritto ai



nn.12504/7692 il 21/02/2007 da potere di [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

4.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

Sulla scorta delle risultanze del prodotto Certificato Notarile ipocatastale, a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, per la provenienza del bene e la continuità nel ventennio antecedente il pignoramento risultano le seguenti trascrizioni sull'immobile:

- Trascrizione nn.12504/7692 del 21/02/2007, nascente da atto di compravendita rogato dal Notaio Giorgio Licciardello del 13/02/2007, rep.65204/20496 di a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] con sede a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
- Trascrizione nn.31896/24432 del 25/07/1990, nascente da atto di fusione rogato dal Notaio Renzo Chiavistelli di Firenze il 01/02/1990 rep.113931/10899 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED] S.p.A. con sede a [REDACTED]

4.e Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, la sottoscritta accedeva al fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva de quo per estrarre le copie degli atti ivi contenuti e valutare la completezza dei documenti.

Ritenuto che ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., la documentazione era da ritenersi completa e idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.

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

Alla luce di quanto riportato nel prodotto Certificato Notarile ipocatastale a firma della dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria nn.12506/2784 del 21/02/2007 a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato;



- Ipoteca della Riscossione nn. 42822/4925 del 27/09/2021, a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. con sede a Catania, contro [REDACTED] derivante da Ruolo del 22/09/2021, rep. 23084/2019 emesso da Riscossione Sicilia SPA sede di Catania;
- Trascrizione nn. 41168/31583 del 14/09/2022 derivante da pignoramento immobiliare n. 7876 del 26/08/2022, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

4.g Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

Per il trasferimento del bene si è provveduto alla verifica della regolarità catastale e a conferma di ciò la scrivente, reperita tutta la documentazione catastale necessaria (estratto di mappa, visura catastale e planimetria), ha verificato il riscontro diretto sui luoghi.

L'immobile sottoposto a pignoramento è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq catastali, rendita euro 3174,46, via Asti n.26, per il diritto di proprietà pari a 1/1 di piena proprietà per il sig. [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI Comune di Catania								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ULTERIORI INFORMAZIONI
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. catastale	Indirizzo
14	1030	98	C/2	7	842 mq	€ 3174,46	Totale: 779 mq	Via Asti n.26, Piano S1
intestato a: [REDACTED]								

L'immobile confina a Nord ed Est con terrapieno, a Sud con spazio condominiale per l'accesso pedonale e carrabile e con proprietà altra ditta, a Ovest con la via Asti.

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti se ne rileva la corrispondenza a meno della rampa di accesso da via Asti n.26: la porzione esterna dovrebbe mostrare dei gradini centrali oggi non più presenti; la porzione interna dovrebbe mostrare una piazzola di sosta e poi una gradinata centrale, anche questa oggi non più presente. La rampa dotata di gradini è stata modificata con una semplice rampa che prosegue fino all'interno per permettere l'ingresso carrabile e pedonale in tutto il locale deposito.



4.h Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Dal certificato di destinazione urbanistica (All. n.6 "Certificato di destinazione urbanistica") rilasciato dall'U.T.C. - Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio - del Comune di Catania, risulta che l'immobile individuato al F.14, part. 1030, sub 98, del Comune di Catania è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente in parte quale zona D e in parte in zona vincolo assoluto.

Ricade, inoltre, nella zona di influenza aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "B" come definita dall'art. 2 del D.L. 2 aprile 1968 n. 1444.

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

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile di cui la sottoscritta ha eseguito ricerche giungendo alle conclusioni che seguono.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato realizzato in conformità al progetto approvato con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 09/07/1970 n.382 e successiva n.216bis del 21/05/1973 e dichiarato abitabile in data 11/09/1974 con certificato di conformità rilasciato in data 08/10/1974 (All. n.7 "Allegato Licenza Edilizia approvata con provvedimento del Sindaco del Comune di Catania in data 09/07/1970 n.382").

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti se ne rileva la corrispondenza almeno della rampa di accesso da via Asti n.26: la porzione esterna dovrebbe mostrare dei gradini centrali oggi non più presenti; la porzione interna dovrebbe mostrare una piazzola di sosta e poi una gradinata centrale, anche questa oggi non più presente. La rampa dotata di gradini è stata modificata con una semplice rampa che prosegue fino all'interno per permettere l'ingresso carrabile e pedonale in tutto il locale deposito. Dette modifiche costituiscono opere di abbattimento di barriere architettoniche, per le quali non è necessaria la richiesta di autorizzazioni.

4.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 dall'art. 46, 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché



tutti gli oneri onerosi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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 di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti se ne rileva la corrispondenza almeno della rampa di accesso da via Asti n.26: la porzione esterna dovrebbe mostrare dei gradini centrali oggi non più presenti; la porzione interna dovrebbe mostrare una piazzola di sosta e poi una gradinata centrale, anche questa oggi non più presente. La rampa dotata di gradini è stata modificata con una semplice rampa che prosegue fino all'interno per permettere l'ingresso carrabile e pedonale in tutto il locale deposito.

Dette modifiche costituiscono opere di abbattimento di barriere architettoniche, per le quali non è necessaria la richiesta di autorizzazioni.

Per la trasformazione dell'immobile da deposito a ufficio, è stata presentata in via cautelativa presso il Comune di Catania domanda di concessione in sanatoria in data 17/10/1986 prot.59974 con pagamento dell'oblazione autoliquidata: la pratica non risulta attualmente conclusa.

4.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'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

In data 19/01/2023 la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso l'immobile de quo: lo stesso risultava nella piena disponibilità dell'odierno esecutato, ma non attualmente utilizzato.

4.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, descrivendone il contesto in cui essi si trovano, 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

Inquadramento generale

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale deposito sito nel comune di Catania, in via Asti n.26, piano seminterrato.

È censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte sorge in una strada secondaria rispetto



alle arterie principali della città. Gode di comodo parcheggio pubblico e spazi aperti condominiali. Il quartiere è servito da ampie strade di collegamento, con presenza di attività commerciali, luoghi di culto, scuole, farmacie e supermercati e i servizi di pubblica utilità.

L'accesso dalla via Asti n.26 avviene per mezzo di rampa pedonale e carrabile che collega l'immobile con il cortile condominiale, accessibile attraverso cancello automatico. Dalla rampa è possibile accedere all'immobile attraverso un'ampia saracinesca e da una porta metallica pedonale che immette a una breve scala interna. Il secondo accesso avviene dalla via Asti n.18, anch'esso per mezzo di rampa carrabile e pedonale accessibile dalla via pubblica. Un'ampia inferriata a doppia anta immette in uno spazio di accesso a garage e depositi condominiali. Da qui si accede all'immobile attraverso ampia saracinesca.

L'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq, è costituito da un locale deposito di 812,0 mq di superficie commerciale, distribuiti in ampio deposito, servizi igienici, uffici e ripostiglio (All. n.4 "Planimetria dell'immobile"). L'altezza interna è pari a ca. 4,4 m, a meno della zona ingresso in cui l'altezza interna è pari a ca. 3,8 m e una zona adiacente al vano ascensore con altezza pari a ca. 5,4 m. Gli uffici (in planimetria indicati con la dicitura "uffici 1") presentano un controsoffitto in fibra minerale, qui l'altezza interna è pertanto ridotta a ca. 2,95 m (All. n.4 "Planimetria dell'immobile").

L'immobile confina a Nord ed Est con terrapieno, a Sud con spazio condominiale per l'accesso pedonale e carrabile e con proprietà altra ditta, a Ovest con la via Asti.

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta in discrete condizioni, trattandosi di un locale deposito in disuso. Si rileva tuttavia la presenza di manifestazioni visibili di umidità causate da infiltrazioni provenienti dal piano di calpestio condominiale.

Gli infissi esterni sono rappresentati da serramenti metallici, in particolare 2 saracinesche di grandi dimensioni per l'accesso carrabile oltre che pedonale, distribuiti su due punti diversi del locale, di una porta in ferro con accesso da una rampa di scale e di finestre in ferro e vetro dotate di inferriata fissa. Internamente sono presenti infissi eterogenei: in alluminio e vetro per gli uffici; due porte REI tagliafuoco, poste davanti alla saracinesca di accesso dalla via Asti n.18; in legno per i servizi igienici.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di cemento granigliato, a eccezione degli uffici che presentano pavimentazione maiolicata, così come i servizi igienici con rivestimento di pavimentazione e pareti in maiolica.

I soffitti sono intonacati tra le travi strutturali lasciate in cemento a vista. Negli uffici il soffitto, realizzato con un controsoffitto in fibra minerale, si presenta in parte crollato a causa delle infiltrazioni.

Pilastri e travi strutturali sono in calcestruzzo faccia a vista.



Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia e antincendio. L'illuminazione è affidata a tubi in neon a sospensione.

Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e i certificati in atti se ne rileva la corrispondenza almeno della rampa di accesso da via Asti n.26: la porzione esterna dovrebbe mostrare dei gradini centrali oggi non più presenti; la porzione interna dovrebbe mostrare una piazzola di sosta e poi una gradinata centrale, anche questa oggi non più presente. La rampa dotata di gradini è stata modificata con una semplice rampa che prosegue fino all'interno per permettere l'ingresso carrabile e pedonale in tutto il locale deposito.

Dati catastali

Il bene oggetto di stima è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq catastali, rendita euro 3174,46, via Asti n.26, per il diritto di proprietà pari a 1/1 di piena proprietà per il sig. [REDACTED].

L'immobile è classificato come C/2, ovvero magazzino e locali di deposito, qual è.

CATASTO FABBRICATI Comune di Catania								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ULTERIORI INFORMAZIONI
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. catastale	Indirizzo
14	1030	98	C/2	7	842 mq	€ 3174,46	Totale: 779 mq	Via Asti n.26, Piano S1
intestato a:			[REDACTED]					

Caratteristiche strutturali e distribuzione interna

La distribuzione interna degli ambienti appare funzionale: le dimensioni degli spazi risultano adeguate, in termini di superficie, ai requisiti richiesti per magazzini e locali deposito. L'illuminazione è affidata a quella artificiale, trovandosi in un piano seminterrato.

L'intero fabbricato, di cui l'abitazione fa parte, è realizzato con struttura portante in c.a.

Caratteristiche esterne

I prospetti esterni del fabbricato appaiono in ottime condizioni, sono rifinite omogeneamente con intonaco da esterno di color crema. Il basamento è realizzato con piastrelle in pietra lavica.

4.m Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)



Consistenza immobile

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Il computo della consistenza della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni ed interni), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia delle Entrate all'interno del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- a. per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- b. la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vari principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- c. la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, computata nella misura del 10%, fino alla superficie complessiva dei locali principali e dei muri interni e perimetrali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite;
- d. la superficie dei balconi e terrazzi è computata nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata per eccesso al metro quadrato.

Dati metrici di consistenza dell'immobile

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e a quanto desunto dal rilievo delle misure in seno al sopralluogo, il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

Catasto Fabbricati F.14, part. 1030, sub 98		sito in via Asti n.26 – Catania –		
DESTINAZIONE	SUP mq	COEFF.	SUP.COMM. mq	CONDIZIONI MANUTENTIVE
Deposito	694,61	1,00	694,61	discrete
Uffici 1	42,07	1,00	42,07	mediocri
Uffici 2	52,14	1,00	52,14	discrete
Servizi igienici	6,89	1,00	6,89	discrete
Ripostiglio	15,87	1,00	15,87	discrete
Rampa di accesso	56,42	0,00	0,00	buone
Totale	868,00		811,58	
Totale superficie commerciale			812,00	



Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere al quesito posto dall'ill.mo G.E.

Per quanto riguarda la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Per l'odierna stima si è scelto di operare col primo metodo, quello diretto, che trova concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi o assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato, operatori dell'OMI, ecc. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto di stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento;
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento.

L'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coeff. di ponderazione sintetico (Kglob).

Le caratteristiche oggetto di ponderazione riguardano: le caratteristiche posizionali estrinseche, che tengono conto della localizzazione dell'immobile; le caratteristiche posizionali intrinseche, che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili; le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

Si rileva che, nella stima seguente, l'immobile oggetto del procedimento è stato equiparato ad deposito/magazzino.



Determinazione del giudizio di stima

PROCEDIMENTO COMPARATIVO: ANALISI DI MERCATO

Offerte di Vendita

Si rilevano n.3 inserzioni di compravendita significative di immobili in vendita a Catania, accanto a via Asti n.26 focalizzate sul "segmento di mercato" dell'immobile oggetto di stima, ossia deposito/magazzino, ricavando il valore unitario medio pari a

$$€ 727,20 €/mq - 10\% = € 654,48 €/mq$$

Il valore unitario medio è depurato di una percentuale pari al 10% che tiene conto dell'alea contrattuale intrinseca nelle mediazioni immobiliari.

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, si è risaliti al valore unitario che oscilla tra € 700,00 €/mq + € 800,00 €/mq, per immobili comparabili a quello de quo, ossia deposito/magazzino, ricavando pertanto il valore unitario medio pari a

$$€ 750,00 €/mq$$

Quotazioni OMI

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (II semestre 2022) si ha, per deposito/magazzino valori di mercato che oscillano come segue tra € 750,00 €/mq + € 1.200,00 €/mq (zona C5, SEMICENTRALE) (All. n.8 "Quotazione OMI").

Utilizzando le quotazioni sopra indicate e tenuto conto delle condizioni manutentive dell'immobile, delle dimensioni e della posizione, si ritiene congruo considerare il valore pari a

$$€ 800,00 €/mq$$

Valore medio di stima

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

$$V_{um} = \frac{\frac{€}{mq} (€ 654,48 + € 750,00 + € 800,00)}{3} = 734,83 \frac{€}{mq}$$

PROCEDIMENTO COMPARATIVO: DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore unitario dell'immobile è necessario ricavare il valore medio ponderato, ottenuto mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche del bene da stimare:

$$V_{mp} = V_{um} \times K_{glob}$$

$$V_{finale} = V_{mp} \times Sup (mq)$$

con V_{mp} = valore medio ponderato;



V_{um} = valore medio ricavato dalle indagini del mercato immobiliare della zona di riferimento;

K_{glob} = coefficiente di ponderazione;

V_{finale} = valore finale dell'immobile espresso in euro;

Sup (mq) = superficie commerciale del bene da stimare.



Si è proceduto con l'individuazione dell'opportuno coefficiente di ponderazione pari al prodotto di coefficienti parziali che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

Per la determinazione del coefficiente di ponderazione è necessario considerare le specificità dell'unità immobiliare.

I parametri che concorrono alla formazione del coefficiente sono di natura posizionale estrinseca, posizionale intrinseca e tecnologica.

Parametro zonale

Considera le caratteristiche posizionali di cui gode l'immobile, che riguardano l'ubicazione dell'immobile all'interno del tessuto urbano, la qualità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento e della disponibilità di parcheggi pubblici nella zona. Il parametro considera, altresì, la quota rispetto al piano stradale dell'immobile e la presenza di aree esterne. Con siffatte considerazioni il valore del coefficiente è pari a $K_z = 1,05$

Parametri costruttivi

Riguardano caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura. I parametri corrispondenti sono:

$$K_{cs} = 1,00 \quad K_{ci} = 1,05 \quad K_{cf} = 0,95$$

Parametro funzionale

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna e le dimensioni degli spazi (idonei ad assolvere alle richieste di base di un bene di quel tipo) sembra equo considerare un coefficiente pari a $K_f = 1,05$

Parametro di trasformazione

Considera le dimensioni, la posizione (anche con riferimento all'assenza di ascensore), la conformazione planimetrica e la distribuzione interna, l'utilizzazione odierna e futura dell'immobile. Si applica pertanto un coefficiente pari a:

$$K_t = 1,00$$

Parametro architettonico

Tiene conto dello sviluppo architettonico dell'immobile. Nei casi in esame, l'immobile è caratterizzato da elementi costruttivi e formali non di rilievo. Si ritiene equa l'applicazione di un coefficiente pari a $K_a = 1,00$

Parametro giuridico

Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64/74, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni



edilizie), L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto conto pertanto delle considerazioni fatte al § 4.i e 4.j, si ha:

$$K_{giur} = 1,00$$

Parametri conservativi e manutentivi

Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione e allo stato di conservazione. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione, delle condizioni esterne dell'immobile, delle tracce di umidità, sembra equo considerare un coefficiente pari a:

$$K_{cm} = 0,95$$

Comparazione del parametro per esposizione e luminosità

Tenendo conto dell'esposizione degli immobili e del contesto in cui sono inseriti, si assume un coefficiente pari a:

$$K_{el} = 1,00$$

Dal prodotto dei parametri considerati scaturisce il valore di K_{glob} degli immobili, pari a:

$$K_{glob} = K_z \times K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} \times K_r \times K_t \times K_a \times K_{giur} \times K_{cm} \times K_{el} \approx 1,045$$

Calcolato il valore del coefficiente di ponderazione si può determinare il valore medio ponderato V_{mp} che, moltiplicato per la superficie commerciale Sup (mq), restituisce il valore finale degli immobili oggetto di stima secondo le formule già esposte:

$$V_{mp} = V_{um} \times K_{glob} \quad e \quad V_{finale} = V_{mp} \times Sup \text{ (mq)}$$

Immobile	Sup (mq)	K_{glob}	V_{um} (€/mq)	V_{mp} (€/mq)	V_{finale}
F.14, part. 1030, sub 98	812,0	1,045	784,83	€ 767,72	€ 623.385,66

Formulazione del giudizio di stima

Tenuto conto:

- dello scenario del mercato immobiliare attuale;
- della riduzione di valore del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;

si ritiene che il valore congruo di stima degli immobili sia pari a:

$$€ 623.385,66 - € 93.507,85 \approx € 530.000,00$$

4.n Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

Il bene oggetto di pignoramento, costituisce un'unica unità immobiliare.

Il relativo piano di vendita si articola come segue:

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Diritto di proprietà, quota pari a 1/1, su immobile costituito da deposito/magazzino di 812 mq di superficie commerciale al piano seminterrato, individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq, via Asti n.26, in zona semicentrale della città.



È composto da doppio ingresso su due lati, ampio deposito, uffici, ripostiglio, servizi igienici. L'altezza interna è pari a ca. 4,4 m, a meno della zona ingresso in cui l'altezza interna è pari a ca. 3,8 m e una zona adiacente al vano ascensore con altezza pari a ca. 5,4 m. Gli uffici presentano un controsoffitto in fibra minerale, qui l'altezza interna è ridotta a ca. 2,95 m.

L'immobile confina a Nord ed Est con terrapieno, a Sud con spazio condominiale per l'accesso pedonale e carrabile e con proprietà altra ditta, a Ovest con la via Asti.

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta in discrete condizioni.

LOTTO UNICO:

Quota pari a 1/1 di diritto di proprietà di un deposito/magazzino posto al piano seminterrato di un fabbricato sito in via Asti n.26 a Catania.

L'immobile ha superficie commerciale pari a 812 mq e si presenta in discrete condizioni. È composto da doppio ingresso su due lati, ampio deposito, uffici, ripostiglio, servizi igienici. L'altezza interna è pari a ca. 4,4 m, a meno della zona ingresso in cui l'altezza interna è pari a ca. 3,8 m e una zona adiacente al vano ascensore con altezza pari a ca. 5,4 m. Gli uffici presentano un controsoffitto in fibra minerale, qui l'altezza interna è ridotta a ca. 2,95 m.

L'immobile confina a Nord ed Est con terrapieno, a Sud con spazio condominiale per l'accesso pedonale e carrabile e con proprietà altra ditta, a Ovest con la via Asti.

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta in discrete condizioni.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq.

Valore a base d'asta del lotto:

Valore intero dell'immobile: € 530.000,00

Valore del diritto di proprietà pari a 1/1:

€ 530.000,00 (euro cinquecentotrentamila/00)

4.o Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisci la planimetria catastale dei fabbricati

Per quanto attiene alla documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili pignorati si rimanda all'allegato n.1 "Documentazione fotografica".

La planimetria catastale è riportata nell'allegato n.5 "Visure, planimetrie catastale, estratto di mappa".

4.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

L'immobile risulta di proprietà dell'odierno esecutato per l'intera proprietà del bene.



4.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.

Il bene pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. CONCLUSIONI

Con riferimento alla data attuale, il valore del bene immobile pignorato è pari a:

LOTTO UNICO:

Quota pari a 1/1 di diritto di proprietà di un deposito/magazzino posto al piano seminterrato di un fabbricato sito in via Asti n.26 a Catania.

L'immobile ha superficie commerciale pari a 812 mq e si presenta in discrete condizioni. È composto da doppio ingresso su due lati, ampio deposito, uffici, ripostiglio, servizi igienici. L'altezza interna è pari a ca. 4,4 m, a meno della zona ingresso in cui l'altezza interna è pari a ca. 3.8 m e una zona adiacente al vano ascensore con altezza pari a ca. 5.4 m. Gli uffici presentano un controsoffitto in fibra minerale, qui l'altezza interna è ridotta a ca. 2.95 m.

L'immobile confina a Nord ed Est con terrapieno, a Sud con spazio condominiale per l'accesso pedonale e carrabile e con proprietà altra ditta, a Ovest con la via Asti.

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, l'immobile si presenta in discrete condizioni.

È individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al F.14, part. 1030, sub 98, cat. C/2, classe 7, consistenza 842 mq.

Valore a base d'asta del lotto:

Valore intero dell'immobile: € 530.000,00

Valore del diritto di proprietà pari a 1/1:

€ 530.000,00 (euro cinquecentotrentamila/00)

Ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti di cui al mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di stima, precisando di avere operato con piena scienza e coscienza al fine di far conoscere alla S.V. Ill.ma la verità.

Il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 4 maggio 2023


Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Antonella Ali


ASTE
GIUDIZIARIE.it



DOCUMENTI IN ALLEGATO

- Allegato n.1** Documentazione fotografica
- Allegato n.2** Comunicazioni con le parti:
- comunicazione di inizio operazioni peritali alla creditrice tramite PEC
- Allegato n.3** Verbale di sopralluogo
- Allegato n.4** Planimetria dell'immobile
- Allegato n.5** Visure, planimetrie catastali, estratto di mappa
- Allegato n.6** Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n.7** Licenza Edilizia approvata con provvedimento del Sindaco del Comune di Catania in data 09/07/1970 n.382
- Allegato n.8** Quotazione OMI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

