



**TRIBUNALE DI CATANIA**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
*Sesta sezione civile*



**RELAZIONE DI STIMA**



**Esecuzione immobiliare**

**n.ro 597/2021 R.G. es.**

**Creditore procedente – ORTLES 21 s.r.l.**



**G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**



**TECNICO STIMATORE**

**ING. ALESSANDRO PATERNO RADDUSA**



Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Sesta sezione civile**

Relazione tecnica nella Procedura esecutiva immobiliare n.ro **597/2021** R.G. Es.  
promossa da **ORTLES 21 s.r.l.**

**Indice**

<b>1</b>	<b>PREMESSA ED OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>PIENA PROPRIETÀ DI UNA BOTTEGA SITA IN CATANIA (CT), VIA VITTORIO EMANUELE II N. 256, PIANO TERRA; IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 69 • PARTICELLA 9185 • SUBALTERNO 8 .....</b>	<b>6</b>
2.1	Descrizioni e consistenza: .....	6
2.1.2	Valutazione .....	8
2.1.3	Formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli: .....	10
<b>3</b>	<b>INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>12</b>

**1 PREMESSA ED OPERAZIONI PERITALI**

Con ordinanza del 12.11.2023, il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Nelly Gaia

Mangiameli, nominava lo scrivente quale esperto per la stima dei beni pignorati, conferendomi l'incarico che segue:

- identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione

2

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro **597/2021** R.G. Es.  
Creditore procedente – *Ortles 21 s.r.l.*

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**



Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

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

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

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

i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

j. 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;

k. 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,

3

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare

n.ro 597/2021 R.G. Es.

Creditore procedente – Ortes 21 s.r.l.

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

l. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

m. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

o. 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;

p. 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 I ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

q. 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;

4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortes 21 s.r.l.

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*r. 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 farsersi 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.*

L'inizio delle operazioni peritali, comunicate al debitore a mezzo A/R, fissato inizialmente per il 29.02.2024 alle ore 12:00, si è svolto il 29.02.2024 alle ore 16:30. Deve dirsi infatti che nella data del 29.02.2024 alle ore 12:00 lo scrivente si recava sui luoghi e, non trovando nessuna delle parti presenti oltre che la bottega chiusa, ha telefonata agli affittuari che si sono premurati di avvisare gli esecutati e fissare nuovo appuntamento per le 16:30 dello stesso giorno.

In tale data, alla presenza della parte esecutata, è stato possibile procedere all'ispezione dell' immobile prima citati ... *come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare ...:*

5

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortes 21 s.r.l.*

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- locale sito in Catania, via Vittorio Emanuele n.256, adibito a bottega al piano terra, composto da un vano, retrovano e cortile coperto, della consistenza catastale complessiva di metri quadrati cinquanta (mq.50), confinante con la detta via Vittorio Emanuele, con cortile comune e con proprietà aventi causa Sciacca. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, particella 9185, subalterno 8, Via Vittorio Emanuele II n.256, piano terra, categoria C/1, classe 5, mq.50, rendita euro 1.520,97.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

**2. Piena proprietà di una bottega sita in Catania (CT), Via Vittorio Emanuele II n. 256, piano terra; in Catasto Fabbricati al Foglio 69 • Particella 9185 • Subalterno 8**

**2.1 Descrizioni e consistenza:**

**Titolarità del bene e Provenienza:** all'esecutato/a (vedi "Generalità degli esecutati") l'immobile in oggetto era pervenuto, **per il diritto della piena proprietà**, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Raffaele Fatuzzo del 15.04.2013, trascritto a Catania il 16.04.2013 al numero di repertorio 25247/7570.

**N. B. Quanto riportato è stato rilevato dalla "certificazione notarile datata 22.10.2021" in atti.**

**Descrizione e stato di manutenzione:** il bene in questione è sito nel Comune di Catania, in zona centrale (vedi "Allegati" • FOTO AEREA: 2.1.1 – pag. 3) e consiste in

6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortes 21 s.r.l.*

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

una bottega, facente parte di un edificio condominiale, con accesso dal civico 256, piano terra, della Via Vittorio Emanuele II (vedi “Allegati” • Documentazione fotografica: 2.1.6 • ESTERNI: foto 3 – pag. 10).

L’immobile nello specifico è composto da ingresso su un vano prospiciente la via Vittorio Emanuele (vedi “Allegati” • Documentazione fotografica: 2.1.6 • foto 1,2,4 pag. 10) da cui si accede, oltre ad un vano W.C. (vedi “Allegati” • Documentazione fotografica: 2.1.6 • foto 3 pag. 11), ad altri due vani interni retrostanti (vedi “Allegati” • Documentazione fotografica: 2.1.6 • foto 1,2,4 pag. 11 e foto pag. 12).

Quanto sopra descritto consta di una **superficie catastale totale di 65 m<sup>2</sup>**.

Al momento del sopralluogo il bene è in buone condizioni di manutenzione e presenta delle buone finiture interne: pavimento realizzato in gres ceramico, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico, assenza di impianto di riscaldamento, bagno con pareti maiolicate e servizi tradizionali.

Dall’accesso sui luoghi deve dirsi che si è riscontrata corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (vedi “Allegati” • Planimetria catastale: 2.1.3 • pag. 5).

#### Confini:

- a Nord, ad Est e ad Ovest: con altra unità immobiliare;
- a Sud: con via Vittorio Emanuele.

#### Dati Catastali

L’abitazione risulta al N.C.E.U., nel Catasto dei Fabbricati, del Comune di Catania (vedi “Allegati” • Visura storica: 2.1.4 • pag. 6-8):

FGL.	P.LLA	SUB.	P.NO	CAT. – CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
69	9185	8	T	C/1 - 5	50 m <sup>2</sup>	Totale: 65 m <sup>2</sup>	€ 1.520,97

7

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortes 21 s.r.l.

G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La superficie catastale totale è di 65 m<sup>2</sup>.

L'immobile risulta intestato *all'esecutato/a* (vedi *“Generalità degli esecutati”*) –  
Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

#### **Regolarità edilizia:**

Le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'immobile descritto sono state realizzate in epoca antecedente al 1967; ciò si può attestare vista la struttura e la tipologia del fabbricato in oggetto .

**Vincoli o locazioni:** al momento del sopralluogo il bene era in locazione alla società Etna Emotion Società Cooperativa Sociale, con sede in Acireale (CT), via Galatea n. 60/62, C.F. e P. IVA 05286460877, con scadenza al 28.02.2026 (fornito allo scrivente e riportato negli “Allegati” • Contratto di locazione: 2.1.7 • pag. 13-16). Detto contratto, per quanto a mia conoscenza, non risulta registrato.

#### **2.1.2 Valutazione**

Viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

##### - Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito:

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato; si è altresì tenuto conto delle valutazioni espone dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” presso l’Agenzia Entrate (vedi, in “Allegati”, al punto 2.1.5 a pag. 9), riscontrando per il primo semestre dell’anno 2023 per tipologia negozi (in conformità alla categoria catastale indicata quale C/1), che il valore indicato per la zona interessata è compreso in un range tra 950,00 €/mq e 1900 €/mq., così come altresì

8

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortes 21 s.r.l.*

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

verificato tramite offerte immobiliari in zona riportate nello stesso allegato.

Ritenendo congruo utilizzare il valore di € 1.700/mq., quest'ultimo è corretto considerando coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, livello di piano, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

<b>Sup. stimata = superficie totale</b>				
S. totale (mq)				<b>Sup. totale (mq)</b>
65,00				<b>65,00</b>
A) Superficie totale x €/mq =				
	Sup. totale (mq)	€/mq	Valore	
	65,00	€ 1.700,00	€ 110.500,00	
B) Coeff. di merito e di riduzione:				
	1) C1= caratteristica ambientale	0,90	(buona)	
	2) C2= età, qualità e stato di manutenzione	0,85	(buono stato)	
	Coeff. di merito finale: C1 x C2 =		0,76500	
		Arrotondato a	<b>0,77</b>	
	C) Valore finale di stima = A) x B)		<b>€ 85.085,00</b>	
		arrotondato a	<b>€ 85.000,00</b>	

- Stima a Reddito:

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, considerato inoltre il valore del contratto di locazione in essere alla data odierna ovvero di € 450,00 al mese, si ha in definitiva

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:	<b>€ 450,00</b>
<b>Descrizione</b>	<b>Euro</b>
Reddito annuo lordo presunto	<b>€ 5.400,00</b>
Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	<b>€ 1.350,00</b>
Reddito annuo netto presunto	<b>€ 4.050,00</b>
Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%	
Si ottiene il valore cercato	<b>€ 101.250,00</b>

9

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortes 21 s.r.l.

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, e pertanto si ha il

**VALORE DI STIMA DELL'ABITAZIONE = € 93.125,00**

È necessario altresì precisare che il **valore dell'immobile** è stato determinato con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Per quanto sopra riportato, deve tenersi conto:

- della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto a norma della LEGGE 6 agosto 2015, n. 132; tale riduzione può essere indicata nel **15%**.

In definitiva (€ 93.125,00 x 0,85) = € **79.156,25** e, arrotondando, si ha un

**VALORE DI VENDITA DELLA PIENA PROPRIETÀ  
DELL'ABITAZIONE = € 79.000,00**

### **2.1.3 Formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:**

**2.1.3.1 TRASCRIZIONE N. 32579/25054 del 12.08.2016** a favore di Assessorato BBCC e dell'Identità Siciliana la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in oggetto;

**2.1.3.2 ISCRIZIONE NN. 20905/1502 del 16.04.2013** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.04.2013 numero di repertorio 25248/7571 Notaio Fatuzzo Raffaele a favore di CREDITO SICILIANO S.p.A.;

10

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortes 21 s.r.l.*

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**2.1.3.3 ISCRIZIONE NN. 36984/4675 del 13.09.2019** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07.02.2019 numero di repertorio 712/2019 emesso da Tribunale di Catania a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. a R.L.;

**2.1.3.4 TRASCRIZIONE NN. 1437/1125 del 14.01.2020** nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.11.2019 numero di repertorio 11277/2019 emesso da UNEP c/o Tribunale di Catania a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. a R.L.;

**2.1.3.5 TRASCRIZIONE NN. 45510/34379 del 12.10.2021** nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.09.2021 numero di repertorio 7137 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Catania a favore di Credito Valtellinese S.p.A.

**N. B.** Le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione notarile datata 22.10.2021 in atti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

11

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortles 21 s.r.l.*

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**



Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3 INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

I beni oggetto di vendita presentano in definitiva le seguenti caratteristiche:

- Piena proprietà di una bottega sita in Catania (CT), Via Vittorio Emanuele II n. 256, piano terra; in Catasto Fabbricati al Foglio 69 • Particella 9185 • Subalterno 8 di mq. 65 catastali

Valore di stima = € 93.125,00

**Valore di vendita = € 79.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 4 CONCLUSIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato del G.E., si rassegna la presente relazione.

Catania 09.04.2024

il Tecnico Stimatore

Ing. Alessandro Paternò Raddusa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sono di seguito allegati:

- Verbale delle operazioni di perizia (pag. 1);
- Foto aerea (allegato 2.1.1 - pag. 3)
- Elaborato planimetrico (alleg. 2.1.2 - pag. 4);
- Planimetria catastale (alleg. 2.1.3 - pag. 5);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortles 21 s.r.l.*

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa  
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania  
Tel/Fax 095.432439

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Visura storica per immobile (alleg. 2.1.4 – da pag. 6 a pag. 8);
- Agenzia Entrate - “Banca dati delle quotazioni immobiliari” (alleg. 2.1.5 – pag. 9);
- Documentazione fotografica (alleg. 2.1.6 – da pag. 10 a pag. 12);
- Contratto di locazione (alleg. 2.1.7 – da pag. 13 a pag. 16).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

13

**Tribunale di Catania – Sesta sezione civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare  
n.ro 597/2021 R.G. Es.  
Creditore procedente – Ortles 21 s.r.l.*

**G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

