

Procedimento N. 639/2019 R.G.Es

- Distribuzione e finitura interna immobili

- Si riporta l'elenco degli ambienti, con le relative rifiniture, a cui è associato un ID, riportate nelle planimetrie allegate.

ID	Ambiente	Sup. utile (mq)	Altezza utile (m)	Pavimentazione	Pittura Pareti	Annotazioni
1	Ingresso	6,10	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
2	Ingresso	7,10	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
3	dis.	11,40	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
4	ufficio	10,40	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestra
5	ufficio	22,20	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestra
6	Anti-wc	5,50	2,7	gres color verde	mottonelle color verde	
7	Wc	5,00	2,7	gres color verde	mottonelle color verde	wc+doccia; finestra
8	Anti-wc	4,90	2,7	gres color azzurro	mottonelle color azzurro e bianco	wc+doccia; finestra
9	Wc	4,20	2,7	gres color azzurro	mottonelle color azzurro e bianco	wc; finestra
10	Ufficio	20,50	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestra
11	Dis.	1,30	2,7	gres porcellanato color nero	color bianco	
12	Area lavorazione	691,00	6	pav.industriale color grigio	color bianco	
13	Rip.	8,20	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	ampi portoni e finestre alte
14	area soppalco	90,00	<6	struttura in ferro color rosso		
15	Area lavorazione	248,10	6	pav.industriale color grigio	color bianco	
16	Loc.tecnico	5,90	2,7	nd	nd	non visibile

G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

13

Procedimento N. 639/2019 R.G. Es

Piano primo						
17	Dis.	3,80	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
18	Rip.	7,60	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
19	Deposito	12,80	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
20	dis.	2,80	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
21	Ufficio	40,50	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestre
22	Dis.	7,90	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
23	bagno	2,80	2,7	gres color grigio	mattonelle color grigio	finestra; servizi; infiltrazioni su soffitto per perdita dal bagno sovrastante
24	Vano	11,70	2,7	gres porcellanato color sabbia	mattonelle color grigio e pittura color bianco	finestra; infiltrazioni meteoriche dal piano sovrastante
25	Bagno	5,00	2,7	gres color salmone	gres color salmone	finestra; servizi e piatto doccia
26	Deposito	17,80	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestra; infiltrazioni meteoriche dal piano sovrastante
27	Deposito	17,80	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
Piano secondo						
28	Dis.	26,60	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco ed arancio	
29	Dis.	13,70	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	
30	Ufficio	19,60	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestre
31	Bagno	5,50	2,7	gres color azzurro	gres color azzurro	finestra; servizi
32	Ufficio	15,70	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestra; infiltrazioni meteoriche dalla facciata del fabbricato
33	Ufficio	16,10	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestra
34	Ufficio	17,30	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestra; infiltrazioni meteoriche dal piano copertura
35	Ufficio	17,40	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestre; infiltrazioni meteoriche dal piano copertura e dalla facciata

G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

14

Procedimento N. 639/2019 R.G.Es

36	Bagno	5,50	2,7	gres color grigio	gres color grigio	Finestra; servizi
37	Anti-we	7,80	2,7	gres porcellanato color sabbia	pittura color bianco e mattonelle color bianco	finestra
38	Bagno	3,70	2,7	gres color azzurro	gres color azzurro	finestra; servizi e doccia
39	Sala riunioni	69,50	2,7	gres porcellanato color sabbia	color bianco	finestra

Gli infissi interni sono in legno color mogano; gli infissi esterni sono in alluminio, color panna, dotati di tapparelle color grigio.

Sono presenti impianti tecnologici quali pompe di calore, solo in alcuni ambienti; gli impianti elettrico ed idraulico, in gran parte sotto traccia, si presentano in medio stato, oggetto di revisione, viste le infiltrazioni meteoriche dei piani superiori; è presente un impianto ascensore dal piano terra, fino al secondo piano; discrete le condizioni di manutenzione generali.

Area utile totale pari a circa 1490,70 mq.

5.2 Consistenza commerciale

5.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale 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;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

Procedimento N. 639/2019 R.G.Es

- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi, terrazze e similari ed aree scoperte di pertinenza in misura del 30% per superfici minori di 25 mq; in misura del 10% l'eccedenza.
- La superficie della corte in misura del 1%

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

5.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate, in parte, attraverso le misurazioni dirette in loco.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Capannone e servizi	Superficie lorda totale	1707,00	1	1707,00	Medie
	Loc.tecnici	105,9	0,5	52,95	Medie
	Piazzale	1750	0,1	175	Medie
	Totale	3562,90		1934,95	
	Totale Superficie Commerciale			1935	

Parte II – Processo di valutazione degli immobili

Quesito m

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

6. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.

G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

16

- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

7. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri 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 un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare 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 od 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 ecc. I dati economici ricavati da questa 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 della stima.

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

Procedimento N. 639/2019 R.G.Es

- 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 coefficiente di ponderazione sintetico (*Kglob*). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine 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.

8. Determinazione del giudizio di stima

8.1 Procedimento sintetico comparativo

8.1.1 Capannone e servizi

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 2 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul "segmento di mercato" (capannone), si ricava il valore unitario medio di 330,00 €/mq.

- Piano Tavola - 370,00 €/mq;
- Contrada Luna - 290,00 €/mq;

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$Va = \text{da } 300 \text{ €/m}^2 \text{ a } 400 \text{ €/m}^2$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{330 + 300 + 400}{3} = 343,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

18

$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE		
Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	$K_z =$	1,05
Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di umidità. K_{c1} Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente K_{c2} . Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici medio stato, possono essere trasposti in un coefficiente pari a K_{c3} .	$K_{c1} =$	0,9
	$K_{c2} =$	1
	$K_{c3} =$	0,95

Procedimento N. 639/2019 R.G.Es

Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a K_f	$K_f =$	1,05
Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:	$K_T =$	1,05
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetrica che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	$K_{URB} =$	1
Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a	$K_A =$	1
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive (impianti tecnici), L. 64, (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 quindi conto che: - fascicolo edilizio non reperito; con ed agibilità citate nel titolo di provenienza si applicherà un coefficiente pari a:	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, con amianto da rimuovere, sembra equo considerare un coefficiente pari a:	$K_{CM} =$	0,9
Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze	$K_{TC} =$	1

G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

20

Procedimento N. 639/2019 R.G.Es

tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:		
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile similare, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob	
$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_r * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$	Kglob=	0,846

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob}=0,846$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
343,00	290,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V_{finale} = 290,00 \text{ €/m}^2 \times 1.935,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 561.150,00$$

8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella e, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "assenza di garanzia per vizi", si effettua una riduzione nel valore determinato, in misura del 20%. Pertanto il valore dei beni oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, considerando anche la quota pignorata, sarà:

Quadro riassuntivo di stima				
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-20%)	Valore finale
Capannone e servizi	€ 561.150,00	€ 10.000,00	€ 110.230,00	€ 440.900,00

9 Considerazioni e piano di vendita

Quesito u

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.

Quesito x

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

Quesito w

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.

Nel caso in esame trattasi di unico bene.

Lotto unico – capannone e servizi:

Piena proprietà di un capannone industriale, ubicato nel Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) Via Giuseppe Verdi n.41; zona periferica. Buono il contesto e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Il capannone è costituito da un ampio ambiente lavorazioni, al piano terra, oltre diversi uffici e servizi posti al piano terra, primo e secondo; è parte dell'immobile un ampio piazzale asfaltato.

La superficie commerciale è pari a 1.935,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, risulta che l'immobile sia stato edificato con approvazione della commissione edilizia in data 02/04/1977 e successiva concessione rilasciata il 27/05/1977 con autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 28/04/1983; successivamente è stata presentata un cambio di destinazione d'uso in data 07/05/1986.

Il sottoscritto specifica ed evidenzia che, sebbene sia stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT), indicando i titoli edilizi in oggetto, non è stato reperito alcun fascicolo edilizio di riferimento.

Procedimento N. 639/2019 R.G.Es

Pertanto, non potendo confrontare lo stato dei luoghi con la documentazione agli atti, non è stato possibile delineare il profilo urbanistico dell'immobile.

Il sottoscritto si limiterà, pertanto, al confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente, ed in particolare:

- 1- L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni in tutti i piani, con realizzazione di soppalco al piano terra, con struttura in ferro, e vano ascensore interno con struttura in cla.
- 2- Sulla corte, insistono due fabbricati non catastati, costituenti la cabina elettrica asservita ad e-distribuzione, ed un locale tecnico.

Tali modifiche, in assenza del fascicolo edilizio originario, ad oggi, non risultano regolarizzabili, in quanto non è possibile confrontare il titolo edilizio di partenza.

Si specifica che, nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico riesca a ritrovare la pratica, previa verifica di conformità iniziale, ci potrebbe essere la possibilità di regolarizzazione delle modifiche riscontrate di cui al punto 1, presentando pratica urbanistica in sanatoria, oltre ai calcoli strutturali presso il Genio Civile di Catania, stimando costi minimi pari ad € 6.000,00; per quanto riguarda il punto 2, sarebbe necessario verificare l'esistenza del locale tecnico nei grafici progettuali, in caso contrario procedere alla demolizione, stimando costi minimi pari ad € 4.000,00.

Valore a base d'asta del lotto unico – Capannone e servizi

$V_{finale} = € 440.900,00$ (diconsi euro quattrocentoquarantanovecento/00)

10 Rilievo fotografico

Quesito v

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

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'immobile pignorato (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.



Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:



Lotto unico – capannone e servizi:

Piena proprietà di un capannone industriale, ubicato nel Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) Via Giuseppe Verdi n.41; zona periferica. Buono il contesto e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Il capannone è costituito da un ampio ambiente lavorazioni, al piano terra, oltre diversi ufficio e servizi posti al piano terra, primo e secondo; è parte dell'immobile un ampio piazzale asfaltato.

La superficie commerciale è pari a 1.935,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, risulta che l'immobile sia stato edificato con approvazione della commissione edilizia in data 02/04/1977 e successiva concessione rilasciata il 27/05/1977 con autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 28/04/1983; successivamente è stata presentato un cambio di destinazione d'uso in data 07/05/1986.

Il sottoscritto specifica ed evidenzia che, sebbene sia stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT), indicando i titoli edilizi in oggetto, non è stato reperito alcun fascicolo edilizio di riferimento.

Pertanto, non potendo confrontare lo stato dei luoghi con la documentazione agli atti, non è stato possibile delineare il profilo urbanistico dell'immobile.

Il sottoscritto si limiterà, pertanto, al confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente, ed in particolare:

- 1- L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni in tutti i piani, con realizzazione di soppalco al piano terra, con struttura in ferro, e vano ascensore interno con struttura in cla.
- 2- Sulla corte, insistono due fabbricati non catastati, costituenti la cabina elettrica asservita ad e-distribuzione, ed un locale tecnico.



Procedimento N. 639/2019 R.G.Es

Tali modifiche, in assenza del fascicolo edilizio originario, ad oggi, non risultano regolarizzabili, in quanto non è possibile confrontare il titolo edilizio di partenza.

Si specifica che, nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico riesca a ritrovare la pratica, previa verifica di conformità iniziale, ci potrebbe essere la possibilità di regolarizzazione delle modifiche riscontrate di cui al punto 1, presentando pratica urbanistica in sanatoria, oltre ai calcoli strutturali presso il Genio Civile di Catania, stimando costi minimi pari ad € 6.000,00; per quanto riguarda il punto 2, sarebbe necessario verificare l'esistenza del locale tecnico nei grafici progettuali, in caso contrario procedere alla demolizione, stimando costi minimi pari ad € 4.000,00.

Valore a base d'asta del lotto unico – Capannone e servizi

$V_{finale} = € 440.900,00$ (diconsi euro quattrocentoquarantanovecento/00)

Procedimento N. 639/2019 R.G.Es



Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 26 Settembre 2024.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi



G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi





La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Documentazione ricevuta dal debitore esecutato.
6. Titoli di provenienza.
7. Planimetrie degli immobili, stato di fatto.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

