

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panzera Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2018 del R.G.E.

promossa da:

PRISMA SPV s.r.l.

Codice fiscale: 05028250263

Partita IVA: 05028250263

Via Mario Carucci, 131

00143 – Roma (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 1



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	8
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	10
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	13
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	13

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 2

Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	14
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	14
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	15
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	16
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	17
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	19
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	21
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	22
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	25
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	25
Stima / Formazione lotti	26
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2018 del R.G.E.	38
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.520,44	38



INCARICO



All'udienza del 21/04/2020, il sottoscritto Ing. Panzera Giovanni, con studio in Via Caronda, 172 - 95128 - Catania (CT), email: dott.panzera@gmail.com, PEC: giovannipanzera@ingpec.eu, Tel. 329 6827606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra (Coord. Geografiche: 37.502904, 15.095470)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra (Coord. Geografiche: 37.502858, 15.095368)



DESCRIZIONE



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Trattasi di una bottega ad uso commerciale attualmente adibita a macelleria, sita nel Comune di Catania (CT), ubicata al piano terra, facente parte integrante di un fabbricato condominiale costituito da cinque piani fuori terra, realizzato in epoca antecedente al 1967, la cui struttura portante verticale è in muratura, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni e orizzontamenti voltati (solai), ubicato ad angolo tra la piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce. L'accesso alla bottega avviene dal civ. 30 di piazza Dei Martiri e dal civ. 1 di via Cola Pesce.

La bottega nell'insieme è composta: da un'area vendita di 24,27 m² ed un retro bottega di 12,08 m².

Allo stato di fatto pur essendo catastalmente indipendenti, detta unità immobiliare risulta internamente collegata all'adiacente bottega individuata catastalmente con il sub. 32.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato in una zona urbana centrale della città di Catania, nella quale vi sono

fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei anch'essi edificati in epoche antecedenti al 1967.

In detta area urbana sono presenti opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, rete idrica e illuminazione.

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera



Pagina | 4



La posizione in cui è ubicato il fabbricato, garantisce inoltre, un ottimo collegamento con agli altri centri limitrofi della città, attraverso una buona rete di strade comunali e trasporti urbani.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Trattasi di una bottega ad uso commerciale attualmente adibita ad area di lavorazione delle carni a servizio della zona vendita dell'adiacente bottega adibita ad area di vendita (sub. 31), sita nel Comune di Catania (CT), ubicata al piano terra, facente parte integrante di un fabbricato condominiale costituito da cinque piani fuori terra, realizzato in epoca antecedente al 1967, la cui struttura portante verticale è in muratura, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni e orizzontamenti voltati (solai), ubicato ad angolo tra la piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce. L'accesso alla bottega avviene dal civ. 5 di via Cola Pesce.

La bottega nell'insieme è composta: da un'area di lavorazione di 15,93 m², un retro bottega di 7,97 m² ed un servizio igienico composto da un anti wc di 1,05 m² ed un wc di 1,73 m².

Allo stato di fatto, come già indicato nella descrizione della bottega sub. 31, l'unità immobiliare pur essendo catastalmente indipendente, risulta internamente collegata all'adiacente bottega individuata catastalmente con il sub. 31.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato in una zona urbana centrale della città di Catania, nella quale vi sono fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei anch'essi edificati in epoche antecedenti al 1967.

In detta area urbana sono presenti opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, rete idrica e illuminazione.

La posizione in cui è ubicato il fabbricato, garantisce inoltre, un ottimo collegamento con agli altri centri limitrofi della città, attraverso una buona rete di strade comunali e trasporti urbani.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 5

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è pervenuto all'attuale proprietario signor [REDACTED] (debitore esecutato), per la quota di 1/1 della proprietà, giusto atto di compravendita, rogato dal dott. Michelangelo Caruso Notaio in Catania, in data 07/09/2007 con rep. n. 49958 e racc. n. 10664, registrato a Catania il 11/09/2007 al n. 19727.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è pervenuto all'attuale proprietario signor [REDACTED] (debitore esecutato), per la quota di 1/1 della proprietà, giusto atto di compravendita, rogato dal dott. Michelangelo Caruso Notaio in Catania, in data 07/09/2007 con rep. n. 49958 e racc. n. 10664, registrato a Catania il 11/09/2007 al n. 19727.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

La bottega in oggetto è ubicata al piano terra dell'edificio sito in Catania, posta ad angolo tra la piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce, censita al N.C.E.U. al foglio 69, part.lla 8381, sub. 31 (ex sub. 1).

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 6

All'immobile si accede attraverso il civico 30 di piazza Dei Martiri ed il civico 1 di via Cola Pesce.

Procedendo in senso orario, il suddetto appartamento nell'insieme confina:

- A Nord con altra u.i.u. di proprietà altra ditta e la via Cola Pesce;
- A Est con la piazza Dei Martiri;
- A Sud con altra u.i.u. di proprietà altra ditta;
- A Ovest con altra u.i.u. di proprietà altra ditta, pozzo luce condominiale ed altra u.i.u. (bottega) sub. 32 stessa ditta.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

La bottega in oggetto è ubicata al piano terra dell'edificio sito in Catania, ubicato ad angolo tra piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce, censita al N.C.E.U. al foglio 69, part.IIIa 8381, sub. 32 (ex sub. 12). All'unità immobiliare si accede dal civico 5 di via Cola Pesce.

Procedendo in senso orario, il suddetto appartamento nell'insieme confina:

- A Nord con la via Cola Pesce;
- A Est con altra u.i.u. di proprietà altra ditta ed altra u.i.u. (bottega) sub. 31 stessa ditta;
- A Sud con altra u.i.u. di proprietà altra ditta e pozzo luce condominiale;
- A Ovest con altra u.i.u. di proprietà altra ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	36,35 mq	48,40 mq	1,00	48,40 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,40 mq		

Si precisa che relativamente al calcolo della superficie convenzionale si è tenuto conto dell'attuale stato di fatto del bene, nonché di quanto rappresentato negli elaborati grafici secondo il progetto allegato all'Autorizzazione n. 606/06 del 18/12/2006, per il cambio di destinazione d'uso.

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 7

Tenuto conto del notevole spessore della muratura portante in pietra lavica, di cui è costituita la struttura dell'edificio, per il calcolo della superficie commerciale, si è ritenuto opportuno considerare uno spessore massimo della muratura esterna fino a 50 cm, mentre per i muri perimetrali in comunione con altre unità immobiliari, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	26,68 mq	35,03 mq	1,00	35,03 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				35,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,03 mq		

Si precisa che relativamente al calcolo della superficie convenzionale si è tenuto conto dell'attuale stato di fatto del bene, nonché di quanto rappresentato negli elaborati grafici secondo il progetto allegato all'Autorizzazione n. 606/06 del 18/12/2006, per il cambio di destinazione d'uso.

Tenuto conto del notevole spessore della muratura portante in pietra lavica, di cui è costituita la struttura dell'edificio, per il calcolo della superficie commerciale, si è ritenuto opportuno considerare uno spessore massimo della muratura esterna fino a 50 cm, mentre per i muri perimetrali in comunione con altre unità immobiliari, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/04/2005	## il 2 ## di proprietà di 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8381, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano T
Dal 30/04/2005 al 17/05/2005	## diritto di proprietà di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8381, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano T

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 8

Dal 17/05/2005 al 18/01/2007	[REDACTED] diritto di proprietà di 1/2; [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8381, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano T
Dal 18/01/2007 al 07/09/2007	[REDACTED] diritto di proprietà di 1/2; [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8381, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 32 Rendita € 1.133,73
Dal 07/09/2007 al 06/07/2020	[REDACTED] [REDACTED] proprietà per il diritto di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8381, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 32 Rendita € 1.133,73 Piano T

Allo stato di fatto l'immobile risulta intestato al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà quota 1/1.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/05/2005	# [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8381, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 2 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 17/05/2005 al 18/01/2007	[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2; # [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8381, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 2 Rendita € 129,11 Piano T
Dal 18/01/2007 al 07/09/2007	[REDACTED] diritto di proprietà di 1/2; # [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8381, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 22 Rendita € 779,44 Piano T
Dal 07/09/2007 al 06/07/2020	[REDACTED], nato a fisc.: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per il diritto di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8381, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 9



Rendita € 779,44
Piano T

Allo stato di fatto l'immobile risulta intestato al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà quota 1/1.



DATI CATASTALI



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	8381	31	1	C1	6	32	40 mq	1133,73 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che l'attuale stato dei luoghi risulta essere parzialmente difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Catania. Tali difformità consistono nell'aver variato la distribuzione interna, attraverso l'eliminazione del locale WC ubicato nel retro bottega. A tale proposito, dopo la regolarizzazione urbanistica si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	8381	32	1	C1	6	22	26 mq	779,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera



Pagina | 10





PRECISAZIONI



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

E' stato richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Misterbianco (CT) il certificato di residenza del sig. [REDACTED] (debitore esecutato), dal quale risulta che l'esecutato alla data del 29/06/2020, risulta iscritto all'indirizzo:

[REDACTED]

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

E' stato richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Misterbianco (CT) il certificato di residenza del sig. [REDACTED] (debitore esecutato), dal quale risulta che l'esecutato alla data del 29/06/2020, risulta iscritto all'indirizzo:

[REDACTED]



PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

N.D.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

N.D.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Dal sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile allo stato di fatto è stato adibito ad attività di macelleria e nell'insieme risulta in buono stato di conservazione.

Nello specifico, pur essendo un immobile facente parte di un vecchio fabbricato con struttura portante

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera



Pagina | 11



in muratura, nonostante la sua vetustà, si presenta in ottimo stato, sia sotto il profilo statico che manutentivo.

I tamponamenti esterni e le tramezzature del fabbricato, nonché dell'immobile in oggetto, sono in muratura portante, intonacati da ambo i lati, lo stesso dicasi per gli intradossi delle volte. Inoltre, le pareti interne ai locali ed ai servi igienici, oltre ad essere intonacate nella parte superiore, sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicata di prima scelta a tinta unica, per un'altezza dal piano di calpestio non inferiore a 2,00 ml.

La pavimentazione all'interno della bottega è stata realizzata su tutte le superfici calpestabili con piastrelle in monocottura.

Gli infissi esterni, prospicienti alle pubbliche strade, sono realizzati con vetrate atermiche antisfondamento, con porte d'ingresso e tutte protette da serrande del tipo avvolgibile in acciaio zincato. L'unica finestra esterna, prospiciente al pozzo luce, possiede chiusure ad ante esterne in ferro ed internamente vi è un infisso in alluminio anodizzato con pannelli.

L'immobile è servito dai seguenti impianti principali:

- Impianto elettrico, eseguito sottotraccia, con tubi di materiale termoplastico autoestinguente, con fili conduttori in rame, con rivestimento termoplastico, lo stesso dicasi per le cassette di derivazione, interruttori, prese e quadro generale. Il suddetto impianto appare rispondente alle norme CEI ed alla L. 46/90, ma non si dispone di documentazione attestante detta rispondenza;
- Impianto idrico eseguito sottotraccia, con tubi, raccordi e pezzi speciali;
- Impianto fognario realizzato in contemporanea alla costruzione dell'edificio e tutt'oggi funzionante, nel quale si riversano gli scarichi di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio.

Infine, lo stato generale di conservazione dei prospetti esterni e delle coperture dell'edificio, risultano essere in buone condizioni.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Dal sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile allo stato di fatto è stato adibito ad attività di macelleria e nell'insieme risulta in buono stato di conservazione.

Nello specifico, pur essendo un immobile facente parte di un vecchio fabbricato con struttura portante in muratura, nonostante la sua vetustà, si presenta in ottimo stato, sia sotto il profilo statico, che manutentivo.

I tamponamenti esterni e le tramezzature del fabbricato, nonché dell'immobile in oggetto, sono in muratura portante, intonacati da ambo i lati, lo stesso dicasi per gli intradossi delle volte. Inoltre, le pareti interne ai locali ed ai servi igienici, oltre ad essere intonacate nella parte superiore, sono

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 12

rivestite con piastrelle di ceramica maiolicata di prima scelta a tinta unica, per un'altezza dal piano di calpestio non inferiore a 2,00 ml.

La pavimentazione, all'interno della bottega è stata realizzata su tutte le superfici calpestabili, con piastrelle in monocottura.

All'interno della bottega vi è un bagno con antibagno, costituito da un vaso igienico in porcellana vetrificata con cassetta di scarico a zaino, un lavabo a colonna in porcellana vetrificata, completo di rubinetteria, il tutto collegato all'impianto idrico, sottotraccia, nonché alle linee principali degli impianti di adduzione e di scarico.

Gli infissi esterni prospicienti alle pubbliche strade, sono realizzati con vetrate atermiche antisfondamento, con porte d'ingresso e tutte protette da serrande del tipo avvolgibile in acciaio zincato. L'unica finestra esterna è quella del bagno, prospiciente al pozzo luce, e possiede chiusure ad ante esterne in ferro.

L'immobile è servito dai seguenti impianti principali:

- Impianto elettrico, eseguito sottotraccia, con tubi di materiale termoplastico autoestinguente, con fili conduttori in rame, con rivestimento termoplastico, lo stesso dicasi per le cassette di derivazione, interruttori, prese, quadro generale. Il suddetto impianto appare rispondente alle norme CEI ed alla L. 46/90, ma non si dispone di documentazione attestante detta rispondenza;
- Impianto idrico, eseguito sottotraccia, con tubi, raccordi e pezzi speciali;
- Impianto fognario, realizzato in contemporanea alla costruzione dell'edificio e tutt'oggi funzionante, nel quale si riversano gli scarichi di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio.

Infine, lo stato generale di conservazione dei prospetti esterni e delle coperture dell'edificio, risultano essere in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale avente, quindi, parti comuni definite per legge, con altri immobili.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale avente quindi parti comuni, definite per legge, con altri immobili.

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 13

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Dall'analisi della documentazione acquisita presso gli uffici dell'A.E. non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Dall'analisi della documentazione acquisita presso gli uffici dell'A.E. non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Dal sopralluogo esperito è stato possibile accertare che l'unità immobiliare in oggetto (sub. 31) è una bottega al piano terra, attualmente adibita ad attività di macelleria, internamente comunicante con l'adiacente bottega (sub. 32) della stessa ditta, entrambe inserite in un contesto condominiale di un fabbricato di vecchia costruzione, edificato in epoche antecedenti al 1967. La struttura del fabbricato è in muratura portante, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni d'argilla e rivestiti da intonaco del tipo civile, mentre i solai sono costituiti da orizzontamenti voltati in gesso e pomice.

Le coperture dell'edificio sono costituite principalmente da tetti a falde, con strutture in legno e rivestiti da tegole tipo coppi siciliani ed una parte a terrazza praticabile. Nell'insieme l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Dal sopralluogo esperito è stato possibile accertare che l'unità immobiliare in oggetto (sub. 32) è una bottega al piano terra, attualmente adibita ad attività di macelleria, internamente comunicante con l'adiacente bottega (sub. 31) della stessa ditta, entrambe inserite in un contesto condominiale di un

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 14

fabbricato di vecchia costruzione, edificato in epoche antecedenti al 1967. La struttura del fabbricato è in muratura portante, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni d'argilla e rivestiti da intonaco del tipo civile, mentre i solai sono costituiti da orizzontamenti voltati in gesso e pomice.

Le coperture dell'edificio sono costituite principalmente da tetti a falde, con strutture in legno e rivestiti da tegole tipo coppi siciliani ed una parte a terrazza praticabile. Nell'insieme l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2017
- Scadenza contratto: 22/03/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Allo stato di fatto l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED], dove lo stesso svolge l'attività di macelleria, giusto contratto di locazione del 22/03/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania il 28/03/2017 al n. 004236 - serie 3T e codice identificativo TXN17T004236000RI.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Si precisa che dal contratto di locazione si evince che il suddetto canone di locazione mensile, pari ad un'importo di € 700,00, riguarda entrambe le botteghe censite al N.C.E.U. AL FOGLIO 69, PARTICELLA 8381, SUB. 31 e 32, tra di loro internamente collegate.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2017
- Scadenza contratto: 22/03/2023

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 15

Stato della causa in corso per il rilascio

Allo stato di fatto l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] dove lo stesso svolge l'attività di macelleria, giusto contratto di locazione del 22/03/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania il 28/03/2017 al n. 004236 - serie 3T e codice identificativo TXN17T004236000RI.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Si precisa che dal contratto di locazione si evince che, il suddetto canone di locazione mensile pari ad un'importo di € 700,00, riguarda entrambe le botteghe censite al N.C.E.U. AL FOGLIO 69, PARTICELLA 8381, SUB. 31 e 32, tra di loro internamente collegate.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1982 al 30/04/2005	[REDACTED] proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di trasferimento			
Dal 30/04/2005 al 07/09/2007	[REDACTED] proprietario per 1/2, in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Catania	30/04/2005	1924	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	14/05/2005	18491	33081
		Registrazione			

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 16

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2005 al 07/09/2007	[REDACTED] proprietario per 1/2, in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Catania	17/05/2005	2490	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	29/07/2005	28256	52350
Dal 07/09/2007	[REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Michelangelo Caruso	07/09/2007	49958	10664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	13/09/2007	62567	36511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Catania	11/09/2007	19727	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1982 al 30/04/2005	[REDACTED] proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/1982		

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 17

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/04/2005 al 07/09/2007	[REDACTED] proprietario per 1/2, in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Catania	30/04/2005	1924	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	14/05/2005	18491	33081
		Registrazione			
Dal 17/05/2005 al 07/09/2007	[REDACTED] proprietario per 1/2, in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Catania	17/05/2005	2490	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	29/07/2005	28256	52350
		Registrazione			
Dal 07/09/2007	[REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Michelangelo Caruso	07/09/2007	49958	10664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	13/09/2007	62567	36511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 18

ASTE GIUDIZIARIE®		Catania	11/09/2007	19727	
-------------------	--	---------	------------	-------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CATANIA aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 13/09/2007
Reg. gen. 62568 - Reg. part. 17075
Importo: € 255.000,00
A favore di Banco di Sicilia
Contro [REDACTED]
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Caruso Michelangelo
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 49959
- **Ipoteca Legale** derivante da Atto pubblico amministrativo
Iscritto a Catania il 13/03/2008
Reg. gen. 14738 - Reg. part. 2437
Importo: € 54.264,10
A favore di Serit Sicilia s.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 27.132,05

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 01/02/2018
Reg. gen. 4483 - Reg. part. 3506
A favore di Unicredit s.p.a.
Contro [REDACTED]

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018
E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia dell'Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel:

- pagamento di una tassa fissa di € 294,00 (di cui imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00) per la cancellazione del pignoramento. La cancellazione della trascrizione può avvenire su ordine del Giudice;
- per le ipoteche volontarie la cancellazione è gratuita ai sensi della Legge Bersani in quanto la procedura avviene telematica a carico dell'istituto che ha concesso il mutuo.



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANOTERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CATANIA aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 13/09/2007
Reg. gen. 62568 - Reg. part. 17075
Importo: € 255.000,00
A favore di Banco di Sicilia
Contro [REDACTED]
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Caruso Michelangelo
Data: 07/09/2007
N° repertorio: 49959
- **Ipoteca Legale** derivante da Atto pubblico amministrativo
Iscritto a Catania il 13/03/2008
Reg. gen. 14738 - Reg. part. 2437
Importo: € 54.264,10
A favore di Serit Sicilia s.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 27.132,05

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 01/02/2018
Reg. gen. 4483 - Reg. part. 3506

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018
E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 20



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia dell'Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel:

- pagamento di una tassa fissa di € 294,00 (di cui imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00) per la cancellazione del pignoramento. La cancellazione della trascrizione può avvenire su ordine del Giudice;
- per le ipoteche volontarie la cancellazione è gratuita ai sensi della Legge Bersani in quanto la procedura avviene telematica a carico dell'istituto che ha concesso il mutuo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

Dalle verifiche effettuate si è accertato che l'immobile in oggetto ricade dentro il perimetro della Zona omogenea "A" del centro storico della città di Catania, in zone individuate come bene paesaggistico ai sensi degli art. 134, comma 1, lettera "a" e art. 136 del D.lgs 42/2004.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

Dalle verifiche effettuate si è accertato che l'immobile in oggetto ricade dentro il perimetro della Zona omogenea "A" del centro storico della città di Catania, in zone individuate come bene paesaggistico ai sensi degli art. 134, comma 1, lettera "a" e art. 136 del D.lgs 42/2004.

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967. Dalle verifiche effettuate tramite richiesta di accesso agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di Catania, si è potuto accertare che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata regolare Autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso N. 606/06 del 18/12/2006 e che successivamente è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 22/03/2017, Protocollo 106058.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle verifiche effettuate e dal riscontro della documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Catania, si è potuto accertare che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione edificato in epoche antecedenti al 1967. Inoltre, per la suddetta unità immobiliare è stata rilasciata un'Autorizzazione edilizia N. 606/06 del 18/12/2006, per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a bottega.

Tale autorizzazione edilizia si riferisce, non soltanto all'unità immobiliare in oggetto, ma anche all'unità immobiliare adiacente, anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva, identificata al N.C.E.U. al Foglio 69, part.lla 8381, sub. 32 (ex sub. 12). Infatti, le due unità immobiliari pur mantenendo la loro indipendenza catastale, risultano internamente collegate.

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi del Comune di Catania, il sottoscritto E.D.G. ha accertato che, dal riscontro con gli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso, esistono delle difformità. Infatti, nella bottega in oggetto (sub. 31) è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni in seguito alla rimozione del locale wc sul retro bottega.

Al fine di consentire la regolarizzazione di tale difformità sarà necessario procedere al ripristino del servizio igienico rimosso così da consentire ad ogni unità immobiliare di avere un proprio servizio igienico. Tuttavia, poichè nel caso in oggetto le due botteghe risultano internamente comunicanti, si

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera



potrebbe anche procedere alla fusione delle due unità immobiliari in un'unica bottega. In tal caso sarebbe sufficiente l'unico servizio igienico già esistente per entrambe le unità immobiliari unificate.

Per il ripristino del bagno, al fine di ristabilire le condizioni previste nel Certificato di Agibilità, si stimano costi di realizzazione (opere murarie, idrauliche ed elettriche) pari ad € 3.500,00.

Qualora, invece, si volesse procedere con l'unificazione delle due unità immobiliari, sarà possibile presentare idonea Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, previo pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre i costi per i diritti di segreteria e gli oneri professionali. Dopo l'avvenuta regolarizzazione ed il fine lavori, si dovrà inoltre procedere alla successiva redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), con i relativi costi per diritti di segreteria ed oneri professionali.

Per quanto sopra esposto, di seguito si quantificano i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per lo svolgimento delle relative pratiche edilizie.

Per la Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.):

- Diritti di segreteria, importo € 160,00;
- Sanzione per opere commesse in assenza di titolo, importo € 1000,00;
- Competenze professionali, importo € 600,00.

Per aggiornamento della planimetria catastale:

- Tributi per pratica DOCFA, importo € 50,00;
- Competenze professionali per la redazione e l'invio di pratica DOCFA, importo € 350,00;

Per la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.):

- Diritti di segreteria, importo € 120,00;
- Competenze professionali, importo € 1000,00.

TOTALE COMPLESSIVO € 3280,00 che si arrotondano ad € 3.500,00

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 23

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967. Dalle verifiche effettuate tramite richiesta di accesso agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di Catania, si è potuto accertare che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata regolare Autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso N. 606/06 del 18/12/2006 e che, successivamente, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 22/03/2017, Protocollo 106058.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle verifiche effettuate e dal riscontro della documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Catania, si è potuto accertare che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione edificato in epoche antecedenti al 1967. Inoltre, per la suddetta unità immobiliare è stata rilasciata un'Autorizzazione edilizia N. 606/06 del 18/12/2006, per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a bottega. Tale autorizzazione edilizia si riferisce, non soltanto all'unità immobiliare in oggetto (sub. 32), ma anche all'unità immobiliare adiacente identificata al N.C.E.U. al Foglio 69, part.lla 8381, sub. 31 (ex sub. 1). Infatti, le due unità immobiliari pur mantenendo la loro indipendenza catastale, risultano internamente collegate.

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi del Comune di Catania, il sottoscritto E.D.G. ha accertato che, dal riscontro con gli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso, non si evince l'esistenza di un soppalco, posizionato ad un'altezza di circa 2,70 ml dal piano di calpestio. La struttura del soppalco risulta costituita da travi in ferro a doppia T con pannelli di compensato sovrapposti che ricopre l'intera superficie interna della bottega. A suddetto soppalco si accede attraverso una botola di forma rettangolare ed una scala amovibile. Attualmente risulta adibito a locale sgombero dove sono allocate le vasche di riserva idrica.

Per detta difformità non sussistono i presupposti per la regolarizzazione e pertanto sarà necessaria la totale rimozione del soppalco ed il ripristino dei luoghi.

Per quanto fin qui esposto di seguito si quantificano i costi per la rimozione della struttura del

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 24



soppalco ed il ripristino della muratura dove attualmente sono ancorate le travi in ferro.

- Per rimozione e smaltimento della struttura del soppalco, importo € 1.500,00;
- Per opere di ripristino e finitura delle pareti interne, importo € 1.000,00.

TOTALE COMPLESSIVO € 2.500,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - PIAZZA DEI MARTIRI, 30, PIANO TERRA

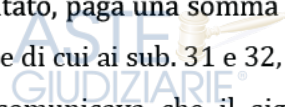


Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

In seguito alla richiesta del 06/02/2021 effettuata tramite email alla società denominata "Studio PRS s.r.l.s.", che attualmente amministra in condominio del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, con email del 08/02/2021 è stato dato riscontro alla suddetta richiesta da parte dell'avv. N. [REDACTED] comunicando che il sig. [REDACTED] debitore esecutato, paga una somma complessiva di € 25,00 a trimestre, in quanto nelle tabelle millesimali le botteghe di cui ai sub. 31 e 32, sono considerate come unica bottega con millesimi generali 40,89. Inoltre, comunicava che il sig. [REDACTED] al momento non ha alcun debito nei confronti del condominio.



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA COLA PESCE, 5, PIANO TERRA



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

In seguito alla richiesta del 06/02/2021 effettuata tramite email alla società denominata "Studio PRS s.r.l.s.", che attualmente amministra in condominio del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, con email del 08/02/2021 è stato dato riscontro alla suddetta richiesta da parte dell'avv. [REDACTED]



PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera



Pagina | 25



comunicando che il sig. [REDACTED] debitore esecutato, paga una somma complessiva di € 25,00 a trimestre, in quanto nelle tabelle millesimali le botteghe di cui ai sub. 31 e 32, sono considerate come unica bottega con millesimi generali 40,89. Inoltre, comunicava che il sig. [REDACTED] debitore esecutato, al momento non ha alcun debito nei confronti del condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per gli immobili oggetto della presente perizia di stima, pur essendo catastalmente due unità distinte, si è ritenuto opportuno creare un unico lotto, in quanto, allo stato di fatto, le due unità immobiliari sono internamente collegate e comunicanti. Inoltre, vista l'organizzazione interna delle due botteghe, un unico lotto renderebbe più appetibile la vendita degli stessi in unica soluzione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra
Trattasi di una bottega ad uso commerciale attualmente adibita a macelleria, sita nel Comune di Catania (CT), ubicata al piano terra, facente parte integrante di un fabbricato condominiale costituito da cinque piani fuori terra, realizzato in epoca antecedente al 1967, la cui struttura portante verticale è in muratura, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni e orizzontamenti voltati (solai), ubicato ad angolo tra la piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce. L'accesso alla bottega avviene dal civ. 30 di piazza Dei Martiri e dal civ. 1 di via Cola Pesce. La bottega nell'insieme è composta: da un'area vendita di 24,27 m² ed un retro bottega di 12,08 m². Allo stato di fatto pur essendo catastalmente indipendenti, detta unità immobiliare risulta internamente collegata all'adiacente bottega individuata catastalmente con il sub. 32. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato in una zona urbana centrale

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera



Pagina | 26



della città di Catania, nella quale vi sono fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei anch'essi edificati in epoche antecedenti al 1967. In detta area urbana sono presenti opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, rete idrica e illuminazione. La posizione in cui è ubicato il fabbricato, garantisce inoltre, un ottimo collegamento con agli altri centri limitrofi della città, attraverso una buona rete di strade comunali e trasporti urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8381, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 85.668,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due metodi di stima immobiliare.

PRIMO METODO DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Il procedimento di calcolo è effettuato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

In questa zona il mercato di unità immobiliari adibite a botteghe è relativamente attivo e dalle ricognizioni effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e borsini immobiliari telematici si è a conoscenza di un discreto numero di compravendite di immobili con caratteristiche simili verificatesi di recente. Inoltre, è stata effettuata una indagine, come ulteriore punto di ausilio, presso la "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Dalla suddetta ricerca si evince che L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili siti nel Comune di Catania (CT) in zona centrale, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a negozi, prevede dei valori di €/mq., che vanno da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 2.100,00 per superficie lorda.

Per la bottega in questione si ritiene di poter assegnare un prezzo congruo di 1.800,00 €/mq

Al suddetto valore vanno detratti i costi per il ripristino oppure per la regolarizzazione delle modifiche interne effettuate in assenza di titolo, così come elencate nel paragrafo sulla regolarità edilizia.

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 27



Tali costi sono stati stimati in € 3.500,00.



Rispetto alla superficie convenzionale, tali oneri incidono nella misura di € 3.500,00/48,40 mq.
= 72,31 €/mq. Pertanto il valore al metro quadrato dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:

$$(1.800,00 \text{ €/mq} - 72,31 \text{ €/mq}) = 1.727,69 \text{ €/mq}$$

SECONDO METODO DI STIMA

Il valore dell'unità immobiliare viene determinato secondo l'aspetto economico di mercato con procedimento analitico, cioè mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario (Bf), applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

Il beneficio fondiario (Bf), rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Il beneficio fondiario ordinario e capitalizzabile dal proprietario si ottiene dalla formula:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$$

Il reddito lordo totale (Rlt), è il reddito complessivo percepito a fine anno dal proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 25%.

Si procede quindi al calcolo del beneficio fondiario e alla determinazione del saggio di capitalizzazione.

Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è del 4,0 % calcolato secondo la formula:

$$r = \text{Somm. Bf} / \text{Somm. V}$$

applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Dalle indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili con caratteristiche simili ed anche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'immobile in oggetto, si è accertato che i valori di locazione per immobili in condizioni normali vanno da un minimo di € 7,8 ad un massimo di € 13,6 per superficie lorda.

Oltre ai dati forniti dalle indagini effettuate presso le banche dati informatiche delle principali

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 28



agenzie immobiliari di zona, si è a conoscenza di immobili in locazione con caratteristiche simili al bene da stimare.

Pertanto, dalla suddetta ricerca si sono ottenuti i seguenti valori:

- Valore di locazione bottega: 8,4 €/mq

Ad ogni unità immobiliare verranno applicati dei coefficienti correttivi, espressi in percentuali, che terranno conto delle caratteristiche specifiche e delle loro attuali condizioni di manutenzione.

Superficie commerciale 48,40 mq

Canone annuo Totale:

mq. 48,40 x 8,4 = € 406,56 al mese x 12 = € 4.878,72 (Rtl)

Calcolo Bf = Rlt – Spese:

Bf = 4.878,72 – 25% = € 3.659,04 (Beneficio fondiario)

Valore complessivo dell'unità immobiliare:

$Bf/r = € 3.659,04 / 0,04 = € 91.476,00$

Pertanto, sottraendo i costi sopra descritti per la regolarizzazione, si ottiene:

$€ 91.476,00 - € 3.500,00 = € 87.976,00$

Per un valore pari ad € 1.817,68/mq

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Dai valori scaturiti dai calcoli effettuati si è ottenuto che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è uguale alla media tra la stima sintetica e quella analitica.

Di seguito si riportano i valori dell'immobile al mq:

1.Valore stima sintetica 1.727,69 €/mq

2.Valore stima analitica 1.817,68 €/mq

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 29



$(1.727,69 \text{ €/mq} + 1.817,68 \text{ €/mq})/2 = 1.772,68 \text{ €/mq}$, tale valore può essere arrotondato a **1.770,00 €/mq**.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra
Trattasi di una bottega ad uso commerciale attualmente adibita ad area di lavorazione delle carni a servizio della zona vendita dell'adiacente bottega adibita ad area di vendita (sub. 31), sita nel Comune di Catania (CT), ubicata al piano terra, facente parte integrante di un fabbricato condominiale costituito da cinque piani fuori terra, realizzato in epoca antecedente al 1967, la cui struttura portante verticale è in muratura, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni e orizzontamenti voltati (solai), ubicato ad angolo tra la piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce. L'accesso alla bottega avviene dal civ. 5 di via Cola Pesce. La bottega nell'insieme è composta: da un'area di lavorazione di 15,93 m², un retro bottega di 7,97 m² ed un servizio igienico composto da un anti wc di 1,05 m² ed un wc di 1,73 m². Allo stato di fatto, come già indicato nella descrizione della bottega sub. 31, l'unità immobiliare pur essendo catastalmente indipendente, risulta internamente collegata all'adiacente bottega individuata catastalmente con il sub. 31. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato in una zona urbana centrale della città di Catania, nella quale vi sono fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei anch'essi edificati in epoche antecedenti al 1967. In detta area urbana sono presenti opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, rete idrica e illuminazione. La posizione in cui è ubicato il fabbricato, garantisce inoltre, un ottimo collegamento con agli altri centri limitrofi della città, attraverso una buona rete di strade comunali e trasporti urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8381, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.003,10

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due metodi di stima immobiliare.

PRIMO METODO DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Il procedimento di calcolo è effettuato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera



caratteristiche specifiche dell'immobile.

In questa zona il mercato di unità immobiliari adibite a botteghe è relativamente attivo e dalle ricognizioni effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e borsini immobiliari telematici si è a conoscenza di un discreto numero di compravendite di immobili con caratteristiche simili verificatesi di recente. Inoltre, è stata effettuata una indagine, come ulteriore punto di ausilio, presso la "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Dalla suddetta ricerca si evince che L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili siti nel Comune di Catania (CT) in zona centrale, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a negozi, prevede dei valori di €/mq., che vanno da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 2.100,00 per superficie lorda.

Per la bottega in questione, si ritiene di poter assegnare un prezzo congruo di 1.800,00 €/mq

Al suddetto valore vanno detratti i costi per la rimozione del soppalco e le spese di ripristino:

TOTALE COMPLESSIVO € 2.500,00

Rispetto alla superficie convenzionale, tali oneri incidono nella misura di € 2.500,00/35,03 mq.
= 71,37 €/mq. Pertanto il valore al metro quadrato dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:

$$(1.800,00 \text{ €/mq} - 71,37 \text{ €/mq}) = 1.728,63 \text{ €/mq}$$

SECONDO METODO DI STIMA

Il valore dell'unità immobiliare viene determinato secondo l'aspetto economico di mercato con procedimento analitico, cioè mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario (Bf), applicando la formula:

$$V = Bf/r$$

Il beneficio fondiario (Bf), rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Il beneficio fondiario ordinario e capitalizzabile dal proprietario si ottiene dalla formula:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$$

Il reddito lordo totale (Rlt), è il reddito complessivo percepito a fine anno dal proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 25%.

Si procede quindi al calcolo del beneficio fondiario e alla determinazione del saggio di capitalizzazione.

Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è del 4,0 % calcolato secondo la formula:

$$r = \text{Somm. Bf} / \text{Somm. V}$$

applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Dalle indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili con caratteristiche simili ed anche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'immobile in oggetto, si è accertato che i valori di locazione per immobili in condizioni normali vanno da un minimo di € 7,8 ad un massimo di € 13,6 per superficie lorda.

Oltre ai dati forniti dalle indagini effettuate presso le banche dati informatiche delle principali agenzie immobiliari di zona, si è a conoscenza di immobili in locazione con caratteristiche simili al bene da stimare.

Pertanto, dalla suddetta ricerca si sono ottenuti i seguenti valori:

- Valore di locazione bottega: 8,4 €/mq

Ad ogni unità immobiliare verranno applicati dei coefficienti correttivi, espressi in percentuali, che terranno conto delle caratteristiche specifiche e delle loro attuali condizioni di manutenzione.

Superficie commerciale 35,03 mq

Canone annuo Totale:

$$\text{mq. } 35,03 \times 8,4 = \text{€ } 294,25 \text{ al mese} \times 12 = \text{€ } 3.531,00 \text{ (Rtl)}$$

Calcolo Bf = Rlt - Spese:

$$\text{Bf} = 3.531,00 - 25\% = \text{€ } 2.648,25 \text{ (Beneficio fondiario)}$$

Valore complessivo dell'unità immobiliare:

$$\text{Bf}/r = \text{€ } 2.648,25 / 0,04 = \text{€ } 66.206,25$$

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 32

Pertanto, sottraendo i costi sopra descritti per la regolarizzazione, si ottiene:

$$€ 66.206,25 - € 2.500,00 = € 63.706,25$$

Per un valore pari ad € 1.818,62/mq

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Dai valori scaturiti dai calcoli effettuati si è ottenuto che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è uguale alla media tra la stima sintetica e quella analitica.

Di seguito si riportano i valori dell'immobile al mq:

1. Valore stima sintetica 1.728,63 €/mq

2. Valore stima analitica 1.818,62 €/mq

$(1.728,63 \text{ €/mq} + 1.818,62 \text{ €/mq}) / 2 = 1.773,62 \text{ €/mq}$, tale valore può essere arrotondato a **1.770,00 €/mq.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra	48,40 mq	1.770,00 €/mq	€ 85.668,00	100,00%	€ 85.668,00
Bene N° 2 - Locale commerciale Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra	35,03 mq	1.770,00 €/mq	€ 62.003,10	100,00%	€ 62.003,10
Valore di stima:					€ 147.671,10

Valore di stima: € 147.671,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 125.520,44

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 33

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 19/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Panzera Giovanni



PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 34

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Contratto di locazione botteghe
- ✓ N° 4 Altri allegati - Corrispondenza
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria con riferimenti fotografici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria di rilievo dello stato di fatto bottega F. 69, Part. 8381, sub. 31
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria di rilievo dello stato di fatto bottega F. 69, Part. 8381, sub. 32

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 35

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra
Trattasi di una bottega ad uso commerciale attualmente adibita a macelleria, sita nel Comune di Catania (CT), ubicata al piano terra, facente parte integrante di un fabbricato condominiale costituito da cinque piani fuori terra, realizzato in epoca antecedente al 1967, la cui struttura portante verticale è in muratura, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni e orizzontamenti voltati (solai), ubicato ad angolo tra la piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce. L'accesso alla bottega avviene dal civ. 30 di piazza Dei Martiri e dal civ. 1 di via Cola Pesce. La bottega nell'insieme è composta: da un'area vendita di 24,27 m² ed un retro bottega di 12,08 m². Allo stato di fatto pur essendo catastalmente indipendenti, detta unità immobiliare risulta internamente collegata all'adiacente bottega individuata catastalmente con il sub. 32. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato in una zona urbana centrale della città di Catania, nella quale vi sono fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei anch'essi edificati in epoche antecedenti al 1967. In detta area urbana sono presenti opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, rete idrica e illuminazione. La posizione in cui è ubicato il fabbricato, garantisce inoltre, un ottimo collegamento con agli altri centri limitrofi della città, attraverso una buona rete di strade comunali e trasporti urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8381, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate si è accertato che l'immobile in oggetto ricade dentro il perimetro della Zona omogenea "A" del centro storico della città di Catania, in zone individuate come bene paesaggistico ai sensi degli art. 134, comma 1, lettera "a" e art. 136 del D.lgs 42/2004.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra
Trattasi di una bottega ad uso commerciale attualmente adibita ad area di lavorazione delle carni a servizio della zona vendita dell'adiacente bottega adibita ad area di vendita (sub. 31), sita nel Comune di Catania (CT), ubicata al piano terra, facente parte integrante di un fabbricato condominiale costituito da cinque piani fuori terra, realizzato in epoca antecedente al 1967, la cui struttura portante verticale è in muratura, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni e orizzontamenti voltati (solai), ubicato ad angolo tra la piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce. L'accesso alla bottega avviene dal civ. 5 di via Cola Pesce. La bottega

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera



nell'insieme è composta: da un'area di lavorazione di 15,93 m², un retro bottega di 7,97 m² ed un servizio igienico composto da un anti wc di 1,05 m² ed un wc di 1,73 m². Allo stato di fatto, come già indicato nella descrizione della bottega sub. 31, l'unità immobiliare pur essendo catastalmente indipendente, risulta internamente collegata all'adiacente bottega individuata catastalmente con il sub. 31. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato in una zona urbana centrale della città di Catania, nella quale vi sono fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei anch'essi edificati in epoche antecedenti al 1967. In detta area urbana sono presenti opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, rete idrica e illuminazione. La posizione in cui è ubicato il fabbricato, garantisce inoltre, un ottimo collegamento con agli altri centri limitrofi della città, attraverso una buona rete di strade comunali e trasporti urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8381, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate si è accertato che l'immobile in oggetto ricade dentro il perimetro della Zona omogenea "A" del centro storico della città di Catania, in zone individuate come bene paesaggistico ai sensi degli art. 134, comma 1, lettera "a" e art. 136 del D.lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 125.520,44

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.520,44

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Catania (CT) - Piazza Dei Martiri, 30, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8381, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	48,40 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile allo stato di fatto è stato adibito ad attività di macelleria e nell'insieme risulta in buono stato di conservazione. Nello specifico, pur essendo un immobile facente parte di un vecchio fabbricato con struttura portante in muratura, nonostante la sua vetustà, si presenta in ottimo stato, sia sotto il profilo statico che manutentivo. I tamponamenti esterni e le tramezzature del fabbricato, nonché dell'immobile in oggetto, sono in muratura portante, intonacati da ambo i lati, lo stesso dicasi per gli intradossi delle volte. Inoltre, le pareti interne ai locali ed ai servi igienici, oltre ad essere intonacate nella parte superiore, sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicata di prima scelta a tinta unica, per un'altezza dal piano di calpestio non inferiore a 2,00 ml. La pavimentazione all'interno della bottega è stata realizzata su tutte le superfici calpestabili con piastrelle in monocottura. Gli infissi esterni, prospicienti alle pubbliche strade, sono realizzati con vetrate atermiche antisfondamento, con porte d'ingresso e tutte protette da serrande del tipo avvolgibile in acciaio zincato. L'unica finestra esterna, prospiciente al pozzo luce, possiede chiusure ad ante esterne in ferro ed internamente vi è un infisso in alluminio anodizzato con pannelli. L'immobile è servito dai seguenti impianti principali: - Impianto elettrico, eseguito sottotraccia, con tubi di materiale termoplastico autoestinguente, con fili conduttori in rame, con rivestimento termoplastico, lo stesso dicasi per le cassette di derivazione, interruttori, prese e quadro generale. Il suddetto impianto appare rispondente alle norme CEI ed alla L. 46/90, ma non si dispone di documentazione attestante detta rispondenza; - Impianto idrico eseguito sottotraccia, con tubi, raccordi e pezzi speciali; - Impianto fognario realizzato in contemporanea alla costruzione dell'edificio e tutt'oggi funzionante, nel quale si riversano gli scarichi di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio. Infine, lo stato generale di conservazione dei prospetti esterni e delle coperture dell'edificio, risultano essere in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di una bottega ad uso commerciale attualmente adibita a macelleria, sita nel Comune di Catania (CT), ubicata al piano terra, facente parte integrante di un fabbricato condominiale costituito da cinque piani fuori terra, realizzato in epoca antecedente al 1967, la cui struttura portante verticale è in muratura, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni e orizzontamenti voltati (solai), ubicato ad angolo tra la piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce. L'accesso alla bottega avviene dal civ. 30 di piazza Dei Martiri e dal civ. 1 di via Cola Pesce. La bottega nell'insieme è composta: da un'area vendita di 24,27 m² ed un retro bottega di 12,08 m². Allo stato di fatto pur essendo catastalmente indipendenti, detta unità immobiliare risulta internamente collegata all'adiacente bottega individuata catastalmente con il sub. 32. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato in una zona urbana centrale della città di Catania, nella quale vi sono fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei anch'essi edificati in epoche antecedenti al 1967. In detta area urbana sono presenti opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, rete idrica e illuminazione. La posizione in cui è ubicato il fabbricato, garantisce inoltre, un ottimo collegamento con agli altri centri limitrofi della città, attraverso una buona rete di strade comunali e trasporti urbani.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 38

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Catania (CT) - Via Cola Pesce, 5, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8381, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	35,03 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile allo stato di fatto è stato adibito ad attività di macelleria e nell'insieme risulta in buono stato di conservazione. Nello specifico, pur essendo un immobile facente parte di un vecchio fabbricato con struttura portante in muratura, nonostante la sua vetustà, si presenta in ottimo stato, sia sotto il profilo statico, che manutentivo. I tamponamenti esterni e le tramezzature del fabbricato, nonché dell'immobile in oggetto, sono in muratura portante, intonacati da ambo i lati, lo stesso dicasi per gli intradossi delle volte. Inoltre, le pareti interne ai locali ed ai servi igienici, oltre ad essere intonacate nella parte superiore, sono rivestite con piastrelle di ceramica maiolicata di prima scelta a tinta unica, per un'altezza dal piano di calpestio non inferiore a 2,00 ml. La pavimentazione, all'interno della bottega è stata realizzata su tutte le superfici calpestabili, con piastrelle in monocottura. All'interno della bottega vi è un bagno con antibagno, costituito da un vaso igienico in porcellana vetrificata con cassetta di scarico a zaino, un lavabo a colonna in porcellana vetrificata, completo di rubinetteria, il tutto collegato all'impianto idrico, sottotraccia, nonché alle linee principali degli impianti di adduzione e di scarico. Gli infissi esterni prospicienti alle pubbliche strade, sono realizzati con vetrate atermiche antisfondamento, con porte d'ingresso e tutte protette da serrande del tipo avvolgibile in acciaio zincato. L'unica finestra esterna è quella del bagno, prospiciente al pozzo luce, e possiede chiusure ad ante esterne in ferro. L'immobile è servito dai seguenti impianti principali: - Impianto elettrico, eseguito sottotraccia, con tubi di materiale termoplastico autoestinguente, con fili conduttori in rame, con rivestimento termoplastico, lo stesso dicasi per le cassette di derivazione, interruttori, prese, quadro generale. Il suddetto impianto appare rispondente alle norme CEI ed alla L. 46/90, ma non si dispone di documentazione attestante detta rispondenza; - Impianto idrico, eseguito sottotraccia, con tubi, raccordi e pezzi speciali; - Impianto fognario, realizzato in contemporanea alla costruzione dell'edificio e tutt'oggi funzionante, nel quale si riversano gli scarichi di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio. Infine, lo stato generale di conservazione dei prospetti esterni e delle coperture dell'edificio, risultano essere in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di una bottega ad uso commerciale attualmente adibita ad area di lavorazione delle carni a servizio della zona vendita dell'adiacente bottega adibita ad area di vendita (sub. 31), sita nel Comune di Catania (CT), ubicata al piano terra, facente parte integrante di un fabbricato condominiale costituito da cinque piani fuori terra, realizzato in epoca antecedente al 1967, la cui struttura portante verticale è in muratura, costituita da conci basaltici listati con mattoni pieni e orizzontamenti voltati (solai), ubicato ad angolo tra la piazza Dei Martiri e la via Cola Pesce. L'accesso alla bottega avviene dal civ. 5 di via Cola Pesce. La bottega nell'insieme è composta: da un'area di lavorazione di 15,93 m², un retro bottega di 7,97 m² ed un servizio igienico composto da un anti wc di 1,05 m² ed un wc di 1,73 m². Allo stato di fatto, come già indicato nella descrizione della bottega sub. 31, l'unità immobiliare pur essendo catastalmente indipendente, risulta internamente collegata all'adiacente bottega individuata catastalmente con il sub. 31. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è situato in una zona urbana centrale della città di Catania, nella quale vi sono fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei anch'essi edificati in epoche antecedenti al 1967. In detta area urbana sono presenti opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità, rete idrica e illuminazione. La posizione in cui è ubicato il fabbricato, garantisce inoltre, un ottimo collegamento con agli altri centri limitrofi della città, attraverso una buona rete di strade comunali e trasporti urbani.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 92/2018

E.D.G.: Ing. Giovanni Panzera

Pagina | 39