

In deroga all'altezza sopra stabilita nelle aree non destinate alla protezione civile è consentito realizzare la copertura di impianti sportivi pubblici fino al limite massimo di m. 12,00.

Nelle aree da sottoporre a rimboscimento vanno messe a dimora alberature ed essenze di specie idonee in relazione alle caratteristiche del terreno e del clima. In queste aree sono consentiti soltanto gli interventi volti alla salvaguardia idrogeologica del terreno ed alla realizzazione di percorsi pedonali.

**Part.lla n. 140-111-328-396 per intero e part.lla nn. 110 -142 in minima parte ricadono in ZONA "B2" DI COMPLETAMENTO CON EDILIZIA INTENSIVA - ART. 14-N.T.A. del vigente P.R.G.:**

In questa zona il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti, previa concessione e/o autorizzazione edilizia (fatto salvo l'obbligo di dotarsi di preventivo piano di lottizzazione per le aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria), con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) gli edifici debbono essere del tipo isolato, fatto salvo il diritto alla costruzione in aderenza ad edifici preesistenti;
- b) la superficie scoperta degli edifici non può superare il 30% della superficie fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici non può superare m.10,50 per n° 3 piani fuori terra;
- d) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc./mq. 3,00;
- e) le distanze tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non possono essere inferiori a mt.10,00, anche per pareti non finestrate;
- f) le eventuali distanze dei fabbricati dai confini del lotto non possono essere inferiore a m.5,00;
- g) le distanze dei fabbricati dagli allineamenti stradali non possono essere inferiori a m.5,00, salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;
- h) gli eventuali piani interrati e seminterrati debbono distanziarsi dai confini almeno m.5,00;
- i) la superficie dei piani completamente interrati non può superare la superficie dell'edificio soprastante aumentata del 30%;
- l) la superficie dei piani seminterrati non può superare la superficie dell'edificio soprastante;
- m) almeno il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.

Attività e destinazioni d'uso ammesse: residenza; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere, studi ed uffici professionali; attività artigianali a servizio della residenza, purché non rumorose o nocive o non contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona, istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere pubblico e privato; locali per le attività ricreative e lo spettacolo; alberghi, pensioni e simili, banche.

Attività e destinazioni d'uso vietate: attività zootecniche e macelli; attività industriali; attività artigianali inquinanti, rumorose o incompatibili con la residenza.

*Al fini edificabili dell'area sono fatti salvi eventuali pregressi impegni di volumetria di cui si dovrà tenere conto nella progettazione eventuale futura.*

**Part.lla n. 110 per la maggior parte ricade in Zona destinata a Parcheggio** le cui norme di attuazione sono dettate dall'ART. 22 del N.T.A. -ZONA "F1"ATTREZZATURE PUBBLICHE" sottoriportato: Vengono classificate "Zona F1" le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di edifici pubblici, da parte degli Enti pubblici istituzionalmente competenti o di soggetti privati a mezzo di apposite convenzioni con l'Ente pubblico.

Negli elaborati grafici di P.R.G. sono individuati con apposita simbologia le specifiche destinazioni delle singole aree.

In questa zona sono consentiti interventi edilizi diretti, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc./mq. 2,00;
- b) l'altezza massima degli edifici non può superare m.10,50;
- c) la distanza tra fabbricati e dai confini non può essere inferiore a m.10,00;
- d) la distanza degli edifici dai cigli stradali non può essere inferiore a m.10,00 salvo le distanze fissate nel D.P.R. 16/12/1992 n.495 e successive modifiche ed integrazioni;

*All'interno dell'area sono presenti dei fabbricati la cui regolarità dovrà essere documentata dalla ditta proprietaria.*

*Una minima parte dell'area ricade in sede e/o previsione stradale di P.R.G.*

Figura 24- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica dei lotti di terreno sopra descritti - Pagina 2

Si certifica, inoltre, che il territorio comunale è sottoposto:

- Vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1047/39 per il quale dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.;
- Vincolo sismico ai sensi della legge 64/74 per il quale per le opere strutturali dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Genio Civile di Catania.

Restano salvi ulteriori provvedimenti adottati da altri Enti preposti alla tutela di vincoli specifici gravanti sul territorio.

Il presente certificato conserva validità fino a quando non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'articolo 40 comma 02 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Si rilascia il presente certificato in carta libera per uso esclusivo nella procedura esecutiva Fallimentare n. 41/2018.



ZONA B2



ZONA F2



ZONA F2



VERDE ATTREZZATO



RIMBOSCHIMENTO

Stralcio TAV, n. 10 del vigente P.R.G. ( non in scala)

Il Vice Resp. Area Urbanistica  
Dott. Ing. R. Barcellona

Il Resp. le Proc. to Servizio P.R.G.  
Dott.ssa A. Di Marco

Il Resp. le Area Urbanistica  
Dott. L. Gandolfo

**Figura 25- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica del lotti di terreno sopra descritti – Pagina 3**

Quindi si legge perfettamente come tali lotti di terreno risultano ricadere:

- Particella 142 per la maggiore estensione e particella 143 e 599 per l'intera superficie in zona F2 di Verde pubblico- attrezzato;
- Particelle 140-111-396 per l'intera estensione e le particelle 110- 142 per la minima parte rimanente in zona B/2 di completamento con edilizia intensiva;
- Particella 110 per la parte rimanente in zona destinata a parcheggio

(vedere allegato 13. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mascalucia)

#### VALORE DI STIMA

La valutazione dei cespiti, essendo che trattasi di lotti di terreno nella periferia residenziale del Comune di Mascalucia, è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato di terreni considerati comparabili a quelli oggetto di valutazione. Dovendo operare su terreni aventi differente destinazione urbanistica e prevedendo la vendita di tutti in unico lotto, si è considerata una media ponderata dei valori medi di mercato della zona per terreni simile a quelli oggetto di perizia.

Tenendo conto della conformazione dei lotti, della localizzazione nel contesto della viabilità servente, si sono considerate i seguenti valori e precisamente:

Valori terreni edificabili = €/mq 70,00

Valori terreni non edificabili = €/mq 18,00

Alla luce di quanto sopra si determina:

**Valore complessivo dei lotti di terreno = [€/mq 70,00 x (30% x sup. particella 110 + 30% x sup. particella 142 + sup. particella 111 + sup. particella 396)] + [€/mq 18,00 x (70% x sup. particella 110 + 70% x sup. particella 142 + sup. particella 143 + sup. particella 599)] = €/mq 70,00 x (mq. 138,0 + mq. 143,70 + mq. 560,0 + 105,0) + €/mq 18,00 x (mq. 322,0 + mq. 335,30 + mq. 479,0 + mq. 140,0) = € 70,00 x 946,70 + €/mq 18,00 x 1.276,30 = € 66.269,00 + € 22.973,40 = € 89.242,40**

Il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a 89.242,40 €. Si dovrà tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene

venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato. Pertanto il **valore attuale dei cespiti di cui alla sezione 2, nel suo complesso è pari ad € 71.393,92 che si arrotonda ad € 71.400,00**

### SEZIONE 3

*Ente Urbano censito al NCT foglio 15 particella 328 della superficie totale catastale di mq. 489,0 con fabbricati ammessi non catastati*

Trattasi di un fabbricato principale diruto, di un altro di più piccole dimensioni adiacente ed una corte circondante i due corpi a 360°.

#### 1. Identificazione del bene

##### 1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che gli immobili in oggetto sono ubicati nella zona residenziale e periferica (codice zona Agenzia delle Entrate D/2) del Comune di Mascali (CT). Essi costituiscono un immobile principale originariamente a destinazione residenziale ad unica elevazione fuori terra all'interno di un lotto di terreno che ne fa da corte esterna ed una pertinenza leggermente distaccata costituente solo pertinenza all'immobile principale.



Figura 26- Visualizzazione satellitare dei luoghi



Figura 27- Visualizzazione satellitare ingrandita



Figura 28- Visualizzazione delle zone e fasce OMI



**Figura 29- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui ricadono gli edifici oggetto di valutazione**

L'immobile principale originariamente destinato a civile abitazione ha sagoma poligonale e si sviluppa su una superficie posta a quota più alta rispetto alla Strada principale denominata Via Sottotenente cantone. Esso è posto su un terrazzamento di ampia dimensione. L'accesso a tale immobile avviene sia dalle particelle della stessa ditta proprietaria che si dipartono dalla Strada Pubblica Via Salvatore Giuffrida o mediante la particella 140 dalla Via Sottotenente Cantone. Quindi tale immobile così come le sue pertinenze sono per quel che riguarda l'accesso, strettamente legate alle particelle adiacenti sfocianti su pubblica via. Quindi le particelle appartenenti alla stessa ditta ed adiacenti, sviluppantesi sino a pubblica via, sono gravate da servitù di passaggio a favore della particella 328. Adiacente tale immobile e leggermente distaccato da esso, insiste un fabbricato diruto costituente pertinenza dell'immobile principale avente sagoma rettangolare ed avente destinazione a deposito.



**Figura 30- Visualizzazione della particella 328 con i due fabbricati e la sua corte**

L'immobile principale avente sagoma poligonale è costituito da:

1. Tre vani ed accessori oltre ad un portico posto ad est.

Le sue condizioni di manutenzione sono pessime. Esso è in condizioni di inabitabilità a causa della presenza di lesioni sulle parti perimetrali e della copertura ed inoltre è venuta giù parte della copertura.

L'immobile secondario costituente pertinenza di quello principale era originariamente destinato a deposito. Oggi è un fabbricato diruto privo di copertura. Esso è costituito da un unico ambiente.

Sia il fabbricato principale che quello secondario sono circondati da corte a giardinetto in totale abbandono e non delimitata rispetto alle particelle adiacenti appartenenti alla stessa ditta e non.

La struttura portante dei due edifici è in muratura e la sua realizzazione è da fare risalire ad epoca anteriore al 1942. Entrambe gli edifici sono ad unica elevazione fuori terra.

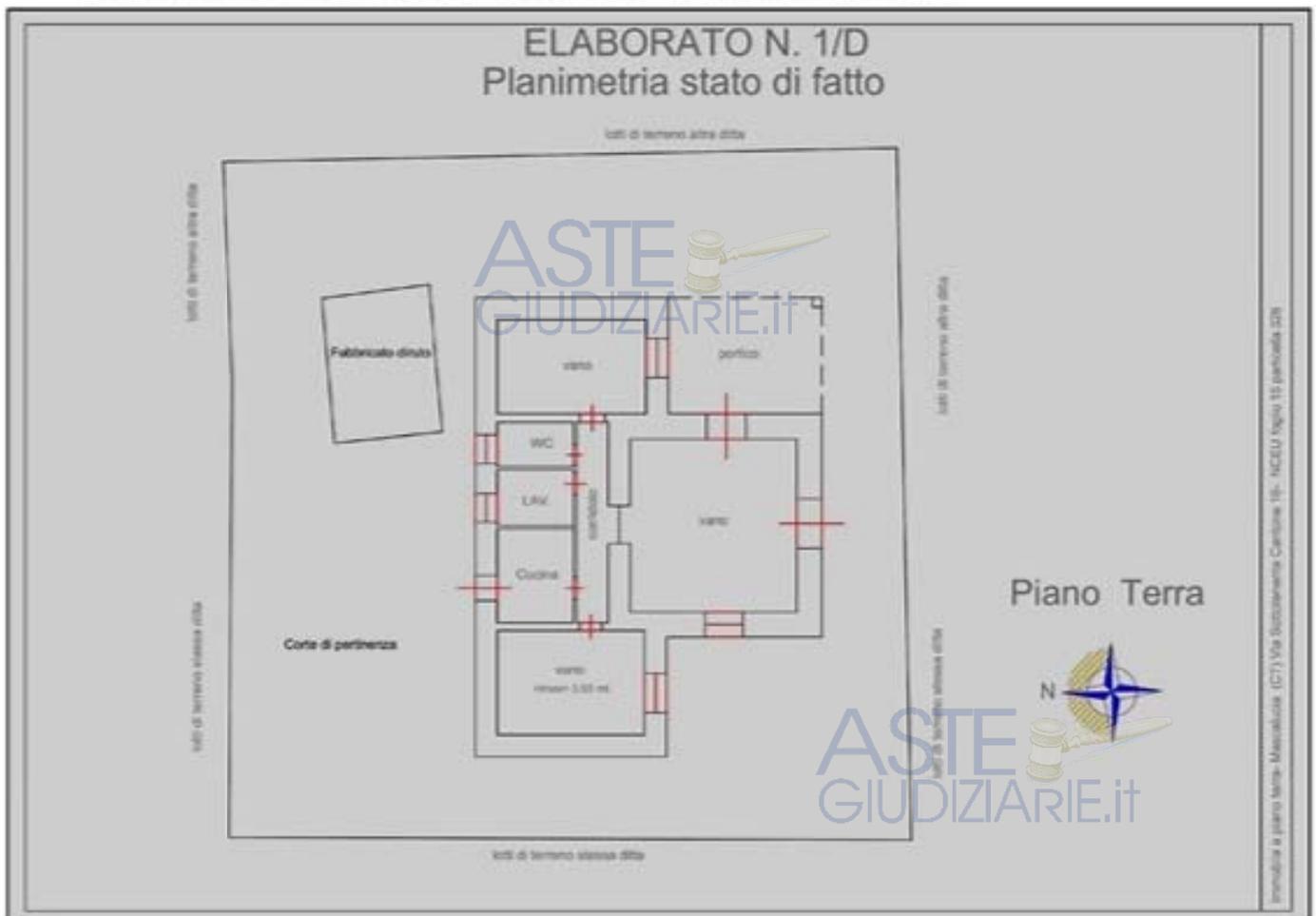


Figura 31- Visualizzazione della planimetria reale degli immobili ed individuazione della loro corte a giardinetto



Figura 32- Visualizzazione dal fabbricato principale



Figura 33- Visualizzazione del prospetto ovest del fabbricato principale



**Figura 34- Visualizzazione dell'edificio costituente pertinenza di quello principale- particella 328**

L'immobile è riportato al NCEU foglio 15 particella 328 – Qualità\_ Ente Urbano di mq. 489. *Esso non risultava essere catastato all'urbano così che manca anche la planimetria catastale.*

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che non esisteva la planimetria catastale degli immobili.

Le unità immobiliari con relativa corte così come oggi si presentano, confinano come di seguito:

a Nord con altre particelle catastali e precisamente particella 111 e 396 appartenenti alla stessa ditta proprietaria;

a Sud con altre particelle catastali e precisamente particella 142 e 140 appartenenti alla stessa ditta proprietaria;

ad Est in parte con la particella 142 appartenente alla stessa ditta proprietaria ed in parte con altra particella catastale 112 appartenente ad altra ditta proprietaria;

ad Ovest con altre particelle catastali e precisamente particella 111 e 140 appartenenti alla stessa ditta proprietaria.

Iscritto al NCEU foglio 15 particella 328 – Qualità\_ Ente Urbano di mq. 489.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

Mancando la planimetria catastale non si può asserire la conformità della stessa allo stato dei luoghi. Comunque invece può asserirsi la conformità degli immobili allo stato originario, avendo constatato che gli edifici conservano la struttura e distribuzione interna originaria.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 14. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- elaborato progettuale n. 1/D).

A seguito del sopralluogo espletato, si è osservato che l'immobile principale ha altezza netta massima di mt. 3,60. Si fa presente che la copertura dell'immobile è a falde ma parte di essa è venuta giù.

#### *Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti*

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Mascalucia (CT), con i seguenti dati:

### **Immobilie**

*dati identificativi dell'immobile:*

NCEU foglio 15 particella 328— particella con qualità: Ente Urbano.

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata al signor [REDACTED] il [REDACTED] con quota pari a 1/1.

#### Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 15. Estratto di mappa catastale- particella 328)- (vedere allegato 16. Visura storica, planimetria catastale dell'immobile individuato con la particella 328).

#### *1.2. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.*

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania e dalla verifica diretta eseguita dal sottoscritto mediante ispezione presso l'archivio notarile di Catania, si evince che alla data del 23/03/2018 (data di trascrizione della sentenza del fallimento), registrato al registro particolare n. 11671/8804, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà per 1/1, del signor [REDACTED] il [REDACTED] a seguito:

- Atto di vendita datato 19/06/1989 trascritto il 12/07/1989 ai nn. 23867/18703 da potere di [REDACTED]  
In tale atto la venditrice dichiarava di essere celibe. **Si fa notare come la visura catastale riporta un atto di vendita riportante dati diversi ed errati.**

## **2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni**

#### *2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli*

Da ispezione del 17/07/2023 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 17. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 328) risulta che alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (23/03/2018) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

		<b>Ispezione Ipotecaria</b>	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 17/07/2023 Ora 10:08:32 Pag. 1 - Fine	
<b>Ispezione telematica</b> per immobile Richiedente RCTGPP		Ispezione n. T60942 del 17/07/2023	
<b>Dati della richiesta</b>			
Immobile :	Comune di MASCALUCIA (CT)		
	Tipo catasto : Terreni		
	Foglio : 15 - Particella 328		
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1942 al 17/07/2023		
Ulteriori restrizioni:			
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1942 al 17/07/2023		
<b>Situazione aggiornamento</b>			
Periodo informatizzato dal	01/10/1990 al	14/07/2023	
<b>Elenco immobili</b>			
Comune di MASCALUCIA (CT) Catasto Terreni			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0015	Particella 00328 - Subalterno -
<b>Elenco sintetico delle formalità</b>			
1. TRASCRIZIONE del 24/11/1994 - Registro Particolare 27945 Registro Generale 38082 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 0 del 11/10/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2682 del 11/07/1996 (CANCELLAZIONE) 2. Annotazione n. 639 del 17/03/1998 (CANCELLAZIONE)			
2. ISCRIZIONE del 04/12/2003 - Registro Particolare 8380 Registro Generale 49278 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERRI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 49424/2003 del 18/11/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico			
3. ISCRIZIONE del 08/05/2007 - Registro Particolare 9443 Registro Generale 33712 Pubblico ufficiale SERRI SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 103185/2006 del 04/07/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico			

Figura 35- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 15 particella 328

**Si fa notare come non compare tra le trascrizioni il fallimento n.41/2018****2.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso) –

**2.3. Continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento**

Dalla documentazione agli atti, da quella estratta in copia e da indagine personale all'ufficio ipoteche dell'Agenzia delle Entrate di Catania, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del fallimento è verificata e precisamente:

L'intera particella in oggetto risulta di proprietà per 1/1, del signor [REDACTED]

a seguito:

- Atto di vendita datato 19/06/1989 trascritto il 12/07/1989 ai nn. 23867/18703 da potere di [REDACTED]  
In tale atto la venditrice dichiarava di essere celibe. Si fa notare come la visura catastale riporta un atto di vendita riportante dati diversi ed errati.

**3. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia**

A seguito della visione dettagliata dei luoghi, il sottoscritto può dichiarare che:

- Gli edifici sono stati realizzati nella loro totalità in data antecedente il 1942.

Allo stato risultano essere inagibili per la loro pessima condizione.

**4. Verifica dell'occupazione del bene**

A seguito di accesso all'immobile, il C.T.U. ha accertato che le unità immobiliari in oggetto risultavano non occupate e non utilizzate per il loro stato manutentivo, essendo totalmente inagibili.

**5. Elementi utili per le operazioni di vendita****5.1. Localizzazione territoriale dell'immobile**

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una esigua possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

## 5.2. Superfici

La superficie degli immobili nella loro interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 18- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili - elaborato progettuale n. 1/D BIS)

### ● Immobile principale– superfici utili

#### Piano terra

Vano di mq 14,10;  
Vano di mq 29,35;  
Vano di mq 15,44;  
WC di mq 3,36;  
Lav. di mq 4,25;  
Cucina di mq 7,20;  
Portico di mq. 17,89

### ● Immobile secondario- pertinenza– superfici utili

#### Piano terra

Vano di mq 15,96;

### ● Cortei dei fabbricati

Corte esterna non sistemata ma a vegetazione naturale con orografia frastagliata di circa complessivi mq 307,15.

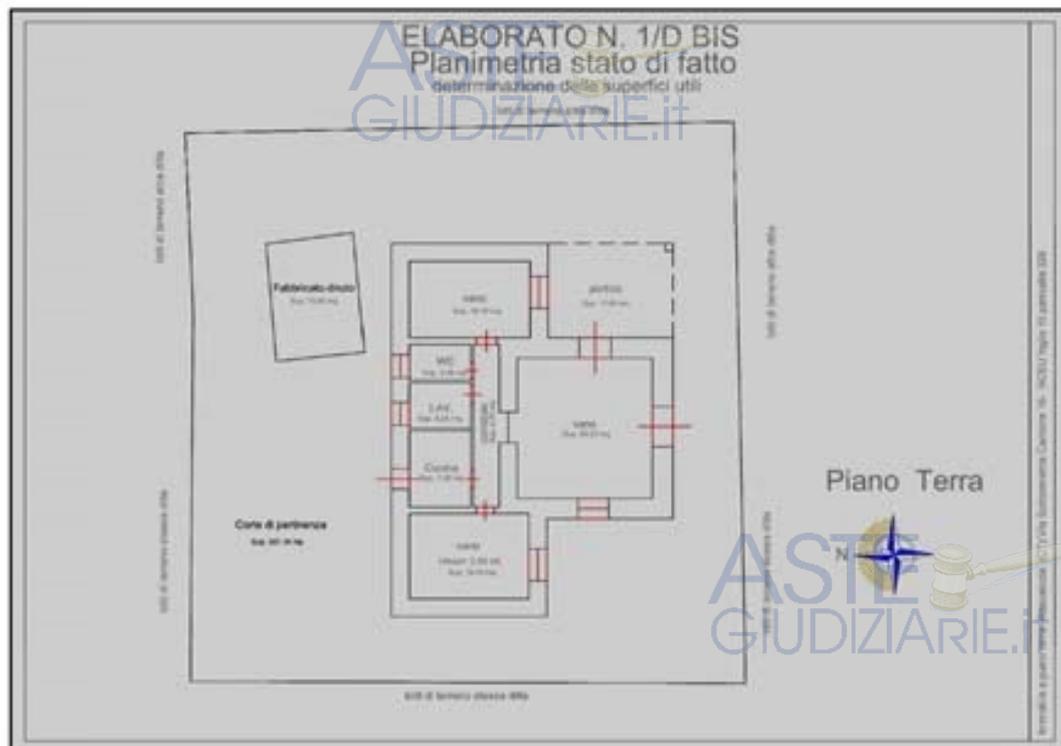


Figura 36- Visualizzazione della planimetria degli immobili con indicazione delle superfici utili interne a piano terra

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, gli immobili nello stato in cui si trovano possiedono le seguenti consistenze lorde assentite urbanisticamente:

### Superfici coperte

#### Piano terra

- la superficie esterna lorda dell'immobile principale destinato ad abitazione misura **mq 123,44**
- la superficie esterna lorda dell'immobile secondario pertinenza di quello principale misura **mq 15,96;**
- la superficie del portico dell'immobile principale misura **mq 17,89**
- la superficie dell'intera corte al netto della misura dei fabbricati misura **mq 307,15.**



Figura 37- Visualizzazione della planimetria degli immobili a piano terra riportanti le superfici coperte assentite urbanisticamente

(vedere allegato 19- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici coperte- elaborato progettuale n. 1/D TRIS)

### 5.3. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi, i fabbricati oggetto di valutazione a piano terra sono stati realizzati prima del 1942.

Lo stato di conservazione attuale degli immobili, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta pessima.

(vedere allegato 08- Elaborato fotografico)

#### **Impianti**

Le unità immobiliari non sono dotate di impianto elettrico e idrico.

### Stima economica dell'immobile

#### 1.6. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Mascali (CT), **la destinazione dell'immobile principale è a civile abitazione ed è posta al piano terra. L'accesso all'immobile avviene dalla strada pubblica dal civico 16 della Via Sottotenente Cantone mediante altre particelle catastali appartenenti alla stessa ditta proprietaria.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è in muratura portante, che l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS. La valutazione è stata dapprima effettuata nelle condizioni normali dell'immobile e poi si è determinato il valore reale.

#### 1.7. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie

di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

### **1.8. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI**

*(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)*

#### **Prezzo marginale della caratteristica "Data"**

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

#### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

#### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p^* * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$P^*$  = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

#### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna**

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna  $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$  = superficie del terreno in metri quadrati

$c$  = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p_t$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p_t = p_{\min}$ .

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p_{\min}$ .

**Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$c$  = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p_{\min}$ .

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati  
 $q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{EST})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p_{\min}$ .

Per la Superficie condominiale si pone  $p' = p(\text{EST}) = p_{\min}$ .

**Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"**

Il prezzo marginale  $P(\text{Liv})$  viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

**1.9. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

**1.10. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra	123,44			123,44
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		123,44
		Superficie commerciale		123,44

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
corte esterna	307,15			307,15
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (3%)		Superficie totale		307,15
		Superficie commerciale		9,21

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
immobile di pertinenza a piano terra	15,96			15,96
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (40%)		Superficie totale		15,96
		Superficie commerciale		6,38

Logge patii e porticati	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
portico a piano terra	17,89			17,89
Logge patii e porticati (40%)		Superficie totale		17,89
		Superficie commerciale		7,16

			Superficie commerciale	<b>146,19</b>
--	--	--	------------------------	---------------

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento per civile abitazione posto a piano terra in Mascalucia Via Salvatore Giuffrida 39 costituito da tre vani ed	Appartamento a piano terra della Via Quattro Novembre composto da sei vani catastali con giardinetto ed anello locale garage	

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 390 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@inpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@inpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma  
UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

		accessori con annesso pertinente terreno della superficie di mq. 135. E' annesso un garage della superficie di mq. 21. La categoria catastale è A/2. La superficie è di mq. 106. Atto datato 15/07/2021 n. 73970 di repertorio e n. 49427 di raccolta- Notaio Marco Cannizzo	della superficie di mq. 24,0. L'immobile catastalmente è categoria A/2 ed ha superficie di mq. 138. Atto di compravendita datato 12/10/2021 n. 17296 di repertorio e n. 9268 di raccolta- Notaio Gaetano Galeardi	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	140.000,00 €	158.000,00 €	
3	Data del contratto	15/07/2021	12/10/2021	14/07/2023
4	Differenziale [in mesi]	-24	-21	
5	Prezzo marginale	-58,33 €	-65,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>1.399,92 €</b>	<b>1.382,43 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	117,00	150,00	146,19
8	Differenziale	29,19	-3,81	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	837,61 €	1.053,33 €	
10	Prezzo marginale Superficie	837,61 €	837,61 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>24.449,84 €</b>	<b>-3.191,29 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Con Ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,010	0,010	
18	Prezzo marginale	1.400,00 €	1.580,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Impianti [Prezzo]</b>				
20	Impianto idrico	Scadente	Scadente	Scadente
21	Differenziale	0,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Manutenzione esterna edificio [Prezzo]</b>				

27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
28	Valore numerico	1	1	1
29	Differenziale	0,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Manutenzione interna [Prezzo al m<sup>2</sup>]</b>				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
33	Valore numerico	1	1	1
34	Differenziale	0,00	0,00	
35	Prezzo marginale unitario	200,00 €	200,00 €	
36	Prezzo marginale	23.400,00 €	30.000,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Risultati</b>				
38	Prezzo corretto	165.849,76 €	156.191,14 €	
39	Prezzo corretto medio	161.020,45 €	161.020,45 €	
40	Scarto %	3,00%	-3,00%	
41	Scarto assoluto	4.829,31 €	-4.829,31 €	

Divergenza:	6,18%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	161.020,45 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	161.020,00 €

Si fa presente che date le condizioni pessime strutturali, di finitura ed impiantistica, è possibile applicare il metodo denominato "metodo Rudere", in cui il valore del fabbricato è determinabile come valore del terreno suscettibile di edificazione. Per cui considerando che l'incidenza del terreno è pari al 25% si ha:

**Valore del fabbricato nelle condizioni attuali = (Valore del fabbricato nelle condizioni normali decurtate le spese di regolarizzazione catastali) x 0,25 = (€ 161.020,00 – 4.000,00) x 0,25 = € 39.255,00**

A tale valore dovrà applicarsi una decurtazione per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20%. Pertanto il **valore attuale degli immobili nel loro complesso è pari ad € 31.404,00 che si arrotonda ad € 31.400,00.**

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

## SEZIONE 4

Ufficio in Catania (CT) Piazza Nettuno 4 posto al piano primo di un edificio a più elevazioni fuori terra, censito al NCEU del Comune di Catania foglio 09 particella 1061 sub. 36 - Categoria A/10- Classe 3°- Consistenza 5 vani- Superficie catastale totale mq. 104,0 e superficie totale escluso le aree scoperte mq. 104,0- Piazza Nettuno 4- Piano primo- Rendita € 2.608,11

## 1. Identificazione del bene

## 1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona residenziale e semicentrale (codice zona Agenzia delle Entrate C4) del Comune di Catania (CT), in una delle zone più appetibili commercialmente della città, a pochi passi dal lungomare. Esso costituisce un unico immobile a destinazione non residenziale (ufficio) ad unica elevazione fuori terra all'interno di un fabbricato a più elevazioni fuori terra.



Figura 38- Visualizzazione satellitare dei luoghi



**Figura 39- Visualizzazione satellitare ingrandita**



**Figura 40- Visualizzazione delle zone e fasce OMI**



**Figura 41- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui ricade l'edificio ospitante l'immobile oggetto di valutazione**

L'immobile è un ufficio ed è posto all'interno di un edificio prettamente a destinazione residenziale avente sagoma poligonale. Tale edificio prospetta su due importanti vie o piazze pubbliche e precisamente ad est sul Viale Artale Alagona, mentre a sud sulla Piazza Nettuno. Si accede all'edificio e nella fattispecie al vano scala che conduce all'immobile dal civico 4 della Piazza Nettuno e salendo le scale, l'immobile è posto sulla destra.



**Figura 42- Visualizzazione del portone di ingresso al vano scala condominiale posto al civico 4 della Piazza Nettuno**



**Figura 43- Visualizzazione dell'edificio condominiale ospitante l'immobile oggetto di perizia, visto dalla Piazza Nettuno**



**Figura 3- Visualizzazione dell'immobile dalla piazza Nettuno- Catania**

Esso è un immobile destinato ad ufficio ed è costituito da:

1. Un ingresso che conduce ad un ampio vano ufficio ed un WC ed anti WC. In direzione sud riscontriamo un altro vano ufficio. L'immobile possiede lungo il prospetto sud ampie luci a tutta larghezza ed altezza.

La struttura dell'intero edificio è in conglomerato cementizio armato e la sua realizzazione è da fare risalire alla metà degli anni sessanta per come risulta dalla documentazione in possesso.



Figura 45- Visualizzazione della planimetria reale dell'immobile

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Catania foglio 09 particella 1061 sub. 36 - Categoria A/10- Classe 3°- Consistenza 5 vani- Superficie catastale totale mq. 104,0 e superficie totale escluso le aree scoperte mq. 104,0- Piazza Nettuno 4- Piano Primo - Rendita € 2.698,11.

La destinazione d'uso dell'immobile è non residenziale e precisamente ad ufficio. L'edificio risulta essere in normali condizioni di manutenzione. L'interno dell'immobile mostrava una normale condizione di manutenzione.

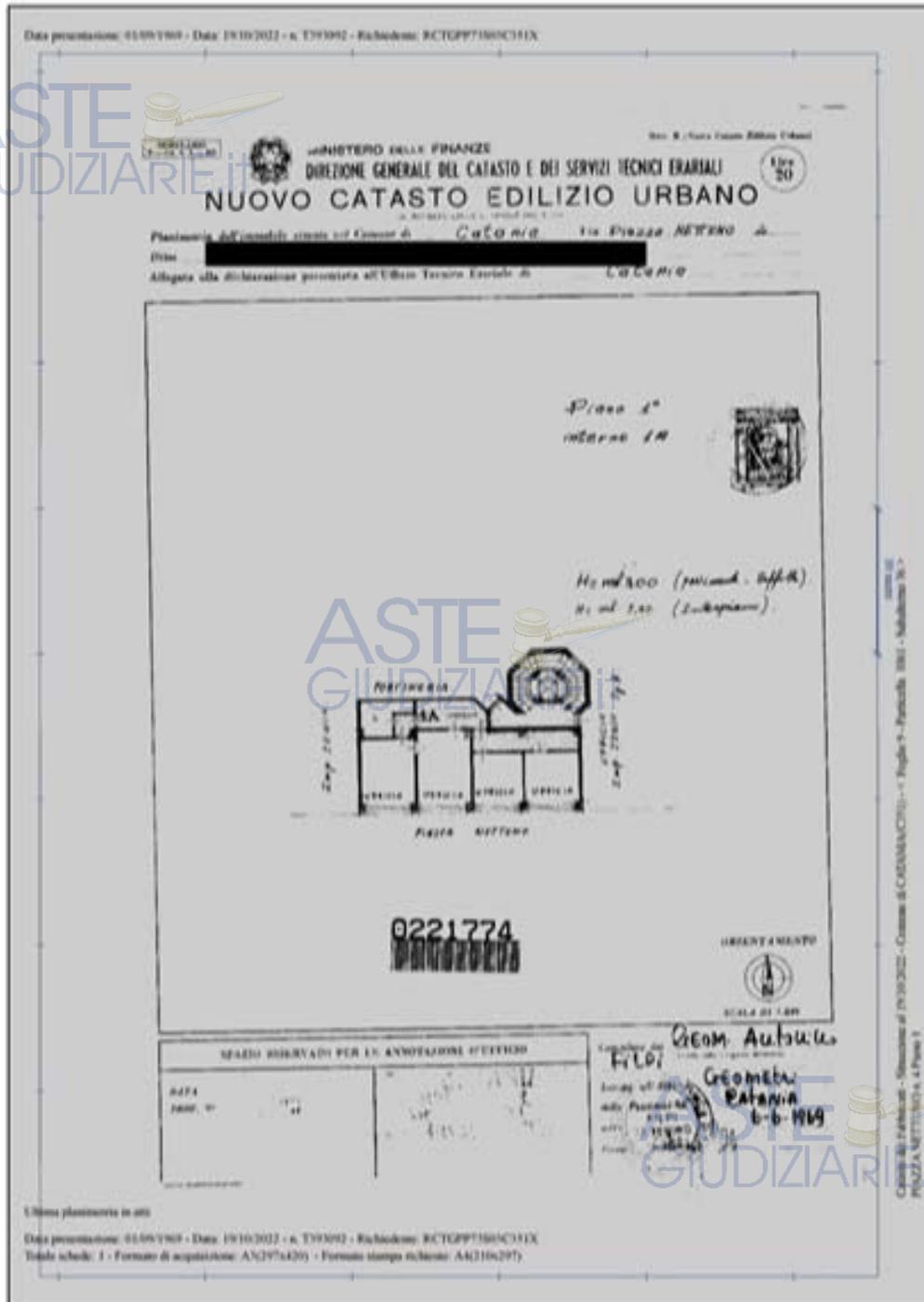


Figura 46- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- l'immobile a piano primo risultava catastato in data 01/09/1969. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un immobile a destinazione ufficio attualmente in condizioni normali. L'unità immobiliare così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord in parte con vano scala ed in parte con altro immobile appartenente ad altra ditta proprietaria;

a Sud con La Piazza Nettuno;

ad Est con altro immobile appartenente ad altra ditta proprietaria;

ad Ovest con altro immobile appartenente ad altra ditta proprietaria.

Iscritto al NCEU del Comune di Catania foglio 09 particella 1061 sub. 36 - Categoria A/10- Classe 3° - Consistenza 5 vani- Superficie catastale totale mq. 104,0 e superficie totale escluso le aree scoperte mq. 104,0- Piazza Nettuno 4- Piano Primo - Rendita € 2.608,11.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

1. che la distribuzione degli ambienti interni dell'immobile non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale.

Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 20. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- elaborato progettuale n. 1/F).

A seguito del sopralluogo espletato, si è osservato che l'immobile ha altezza netta minima di mt. 3,00. La struttura portante dell'immobile è in conglomerato cementizio armato.

*Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti*

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), con i seguenti dati:

### **Immobilie**

*dati identificativi dell'immobile:*

NCEU del Comune di Catania foglio 09 particella 1061 sub. 36 - zona censuaria 1- Categoria A/10- Classe 3° - Consistenza 5 vani- Superficie catastale totale mq. 104,0 e superficie totale escluso le aree scoperte mq. 104,0- Piazza Nettuno 4- Piano Primo - Rendita € 2.608,11-

Indirizzo: Piazza Nettuno 4 - piano primo

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata al signor ██████████ il ██████████ con quota pari a 1/4.

### **Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:**

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 21. Estratto di mappa catastale immobile in

Catania)- (vedere allegato 22. Visura storica, planimetria catastale dell'immobile individuato con la particella 1061 sub. 36).

### 1.2. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania e dalla verifica diretta eseguita dal sottoscritto mediante ispezione presso l'archivio notarile di Catania, si evince che alla data del 23/03/2018 (data di trascrizione della sentenza del fallimento), registrato al registro particolare n. 11671/8804, l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà per 1/1, del signor [REDACTED] il

a seguito:

- Atto di vendita datato 31/12/1987 trascritto il 30/01/1988 ai nn. 4314/3533 da potere di [REDACTED]

## 2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

### 2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 14/07/2023 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 23. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 1061 sub. 36) risulta che alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (23/03/2018) a carico dell'unità immobiliare in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Agenzia Entrate		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 17/07/2023 Ora 12:01:55 Pag. 1 - Fine	
<b>Ispezione telematica</b> per immobile Richiedente RCTGPP		Ispezione n. T143522 del 17/07/2023	
<b>Dati della richiesta</b>			
Immobile:	Comune di CATANIA (CT) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 9 - Particella 1061 - Subalterno 36		
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1942 al 17/07/2023		
Ulteriori restrizioni:			
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1942 al 17/07/2023		
<b>Situazione aggiornamento</b>			
Periodo informatizzato dal	01/01/1990 al	14/07/2023	
<b>Elenco immobili</b>			
Comune di CATANIA (CT) Catasto Fabbricati			
1. Sezione urbana -	Foglio 0009	Particella 01061	Subalterno 0036
<b>Elenco sintetico delle formalità</b>			
1. TRASCRIZIONE del 27/12/2016 - Registro Particolare 35845 Registro Generale 47409 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 136912/2016 del 23/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico			

Figura 47- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 09 particella 1061 sub. 36

**Si fa notare come non compare tra le trascrizioni il fallimento n.41/2018****2.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso) –

**2.3. Continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento**

Dalla documentazione agli atti, da quella estratta in copia e da indagine personale all'ufficio ipoteche dell'Agenzia delle Entrate di Catania, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del fallimento è verificata e precisamente:

L'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà per 1/1, del signor [REDACTED] a seguito:

- Atto di vendita datato 31/12/1987 trascritto il 30/01/1988 ai nn. 4314/3533 da potere di [REDACTED]

**3. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia**

A seguito dell'accertamento diretto, eseguito dal sottoscritto, si è appurato quanto di seguito.

- L'edificio è stato realizzato a seguito provvedimento sindacale del 09/04/1963 n. 536 volturato alla nuova società proprietaria con provvedimento del 14/11/1966 n. 1718.
- Successivamente è stato approvato il progetto di variante n. 1719 del 14/11/1966.
- In data 03/04/1968 è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania il certificato di abitabilità.

**Difformità riscontrate:**

Il sottoscritto ha riscontrato sui luoghi una diversa organizzazione degli spazi interni.

Quindi riassumendo in funzione di quanto riscontrato si determina:

- Occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Catania richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 e diritti di segreteria ed oneri vari.

La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 4.500,00

(vedere allegato 24. Copia della documentazione urbanistica).

#### 4. Verifica dell'occupazione del bene

A seguito di accesso all'immobile, il C.T.U. ha accertato che l'unità immobiliare in oggetto era destinata ad ufficio e risultava inutilizzata. Essa risultava in normali condizioni di manutenzione. L'accesso è stato garantito dal signor Vitrano Pasqualino

#### 5. Elementi utili per le operazioni di vendita

##### 5.1. Localizzazione territoriale dell'immobile

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una cospicua possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

##### 5.2. Superfici

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 20- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili - elaborato progettuale n. 1/F)

#### • Immobile– superfici utili

##### Piano Primo

Vano ufficio di mq 56,40;

Vano ufficio di mq 16,87;

Ingresso di mq 16,32;

WC di mq 2,13;

Anti WC di mq 1,18.

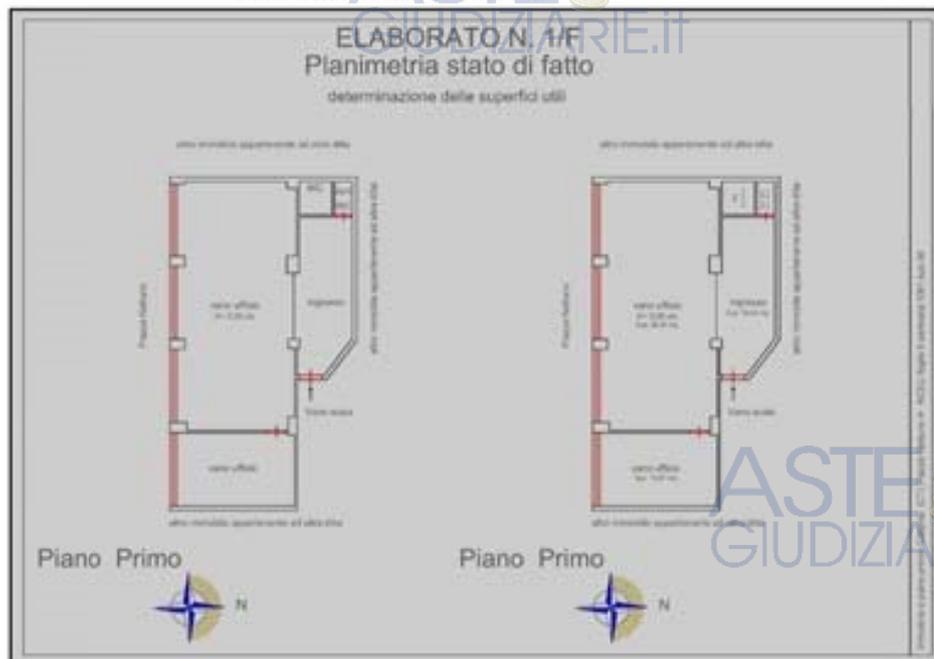


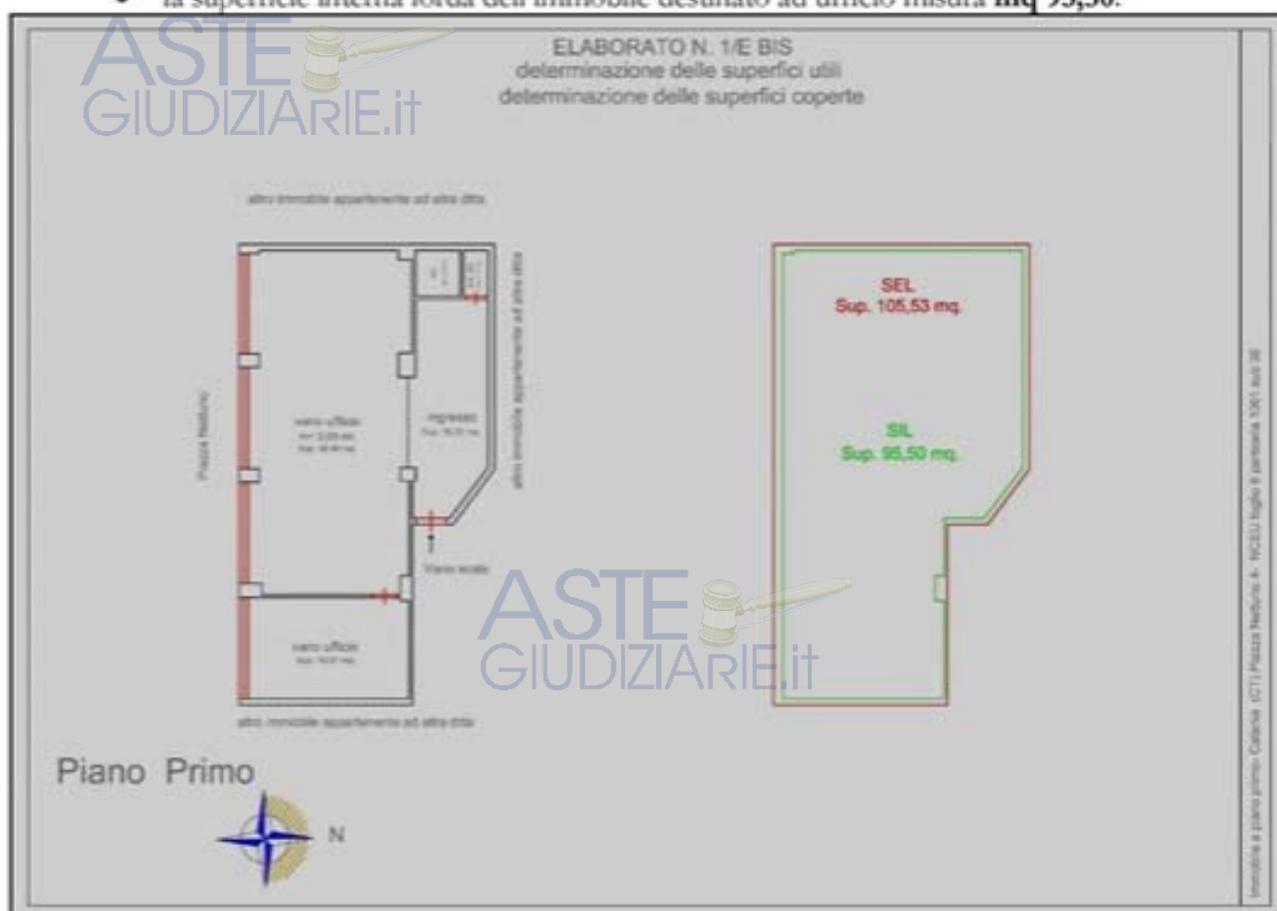
Figura 48- Visualizzazione della planimetria dell'immobile con indicazione delle superfici utili interne a piano primo

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde assentite urbanisticamente:

**Superfici coperte**

**Piano primo**

- la superficie esterna lorda dell'immobile destinato ad ufficio misura mq 105,53
- la superficie interna lorda dell'immobile destinato ad ufficio misura mq 95,50.



**Figura 49- Visualizzazione della planimetria dell'immobile a piano primo riportante le superfici coperte assentite urbanisticamente**

(vedere allegato 25- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici coperte- elaborato progettuale n. 1/F BIS)

**5.3. Anno di costruzione e stato di conservazione**

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione a piano primo è stato realizzato alla metà degli anni sessanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale.

(vedere allegato 08- Elaborato fotografico)

### *Impianti*

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, ma nulla può dirsi sulla rispondenza alla normativa vigente.

#### *5.4. Caratteristiche igienico sanitarie*

- ~ L'illuminazione naturale dei vani è normale;
- ~ la ventilazione naturale dell'alloggio è normale;
- ~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

### *Stima economica dell'immobile*

#### *1.11. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona*

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Catania (CT), **la destinazione è ad ufficio ed è posta al piano primo. L'accesso all'immobile avviene dal civico 4 della Piazza Nettuno.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è in conglomerato cementizio armato, che l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

#### *1.12. METODO DI STIMA UTILIZZATO*

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

### ***1.13. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI***

*(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)*

#### **Prezzo marginale della caratteristica "Data"**

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} \cdot (-i / 12)$$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

#### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

#### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' \cdot \text{SUPCON} \cdot q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$p'$  = prezzo medio dell'area edificata

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

#### **Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna**

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna  $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} \cdot c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$  = superficie del terreno in metri quadrati

$c$  = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{EST})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$c$  = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{EST})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone  $p^* = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale  $P(\text{Liv})$  viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

#### **1.14. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a

consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

**L15. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE**



**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo	95,50			95,50
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		95,50
		Superficie commerciale		<b>95,50</b>
				<b>Superficie commerciale 95,50</b>

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Ufficio in Catania Via Artale Alagona 39 al piano secondo di un edificio con vista mare, avente superficie di mq. 250,0 costituito da 10 ambienti con n. 2 bagni- L'edificio ospitante l'immobile è a più elevazioni fuori terra. annuncio TROVO CASA del 13/05/2023	Ufficio in Catania Via Artale Alagona 39 al piano primo di un edificio con vista mare, avente superficie di mq. 290,0 costituito da 6 ambienti con n. 3 bagni- L'edificio ospitante l'immobile è a più elevazioni fuori terra. annuncio WikiCASA del 10/07/2023	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	351.000,00 €	384.750,00 €	
3	Data del contratto	13/05/2023	10/07/2023	17/07/2023
4	Differenziale [in mesi]	-2	0	
5	Prezzo marginale	-146,25 €	-160,31 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>292,50 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m²]	250,00	290,00	95,50
8	Differenziale	-154,50	-194,50	
9	Prezzo al m² Superficie	982,80 €	1.326,72 €	
10	Prezzo marginale Superficie	982,80 €	982,80 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-151.842,60 €</b>	<b>-191.154,60 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				

## STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 390 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@inopec.eu](mailto:giuseppe.raciti@inopec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma  
UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

12	Piano	Secondo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	2	1	1
15	Differenziale	-1,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,057	0,057	
17	Rapporto mercantile utente	0,010	0,010	
18	Prezzo marginale	3.545,45 €	3.847,50 €	
19	Prezzo della caratteristica	-3.545,45 €	0,00 €	
<b>Impianti [Prezzo]</b>				
20	Impianto idrico	Normale	Buono	Scadente
21	Differenziale	-1,00	-2,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	-1.000,00 €	-2.000,00 €	
<b>Manutenzione esterna edificio [Prezzo]</b>				
27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
28	Valore numerico	1	1	1
29	Differenziale	0,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Manutenzione interna [Prezzo al m<sup>2</sup>]</b>				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
33	Valore numerico	1	1	1
34	Differenziale	0,00	0,00	
35	Prezzo marginale unitario	200,00 €	200,00 €	
36	Prezzo marginale	50.000,00 €	58.000,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Risultati</b>				
38	Prezzo corretto	194.904,45 €	191.595,40 €	
39	Prezzo corretto medio	193.249,92 €	193.249,92 €	
40	Scarto %	0,86%	-0,86%	
41	Scarto assoluto	1.654,53 €	-1.654,52 €	

Divergenza:	1,73%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	193.249,92 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	193.250,00 €

A tale valore dovrà applicarsi una decurtazione per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% ed il costo di regolarizzazione amministrativa stimato in € 4.500,00.

**Pertanto il valore attuale dell'immobile è pari ad € 151.000,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedura fallimentare n. 41/2018 R.G.— Tribunale di Catania

Pagina 76 di 81

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.



### Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

### Modalità di vendita

Tenendo conto della tipologia, della consistenza delle unità immobiliari, delle loro caratteristiche, della loro relazione funzionale, oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione, si ritiene necessario vendere in **DUE LOTTI** così composti:

## LOTTO 1:

### SEZIONE 1

*Immobile unifamiliare in Via Sottotenente Cantone n. 16 censito al NCEU foglio 15 particella 140 – Categoria Catastale A/3- classe 2°- consistenza 5,5 vani avente superficie catastale totale di mq. 65,0 e superficie totale escluso le aree scoperte di mq. 65,0- Rendita € 124,98- piano terra*

**VALORE DI STIMA € 20.400,00**



**SEZIONE 2**

- ✓ *Lotto di terreno in Via Sottotenente Cantone censito al NCT foglio 15 particella 110 – qualità Ficoindia di classe 2° avente superficie totale di mq. 460,0- Reddito agrario di €1,19 e reddito domenicale di €1,54;*
- ✓ *Lotto di terreno in Via Sottotenente Cantone censito al NCT foglio 15 particella 111 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 560,0- Reddito agrario di € 0,09 e reddito domenicale di € 0,12;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 142 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 479,0- Reddito agrario di € 0,07 e reddito domenicale di € 0,10;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 143 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 479,0- Reddito agrario di € 0,07 e reddito domenicale di € 0,10;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 396 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 105,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito domenicale di € 0,02;*
- ✓ *Lotto di terreno censito al NCT foglio 15 particella 599 – qualità Incolto produttivo di classe 2° avente superficie totale di mq. 140,0- Reddito agrario di € 0,02 e reddito domenicale di € 0,03*

**VALORE DI STIMA € 71.400,00****SEZIONE 3***Ente Urbano censito al NCT foglio 15 particella 328 della superficie totale catastale di mq. 489,0 con fabbricati annessi non catastati***VALORE DI STIMA € 31.400,00****Totale Lotto 1 € 123.200,00****ASTE**  
GIUDIZIARIE.it**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 2:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### SEZIONE 4

Ufficio in Catania (CT) Piazza Nettuno 4 posto al piano primo di un edificio a più elevazioni fuori terra, censito al NCEU del Comune di Catania foglio 09 particella 1061 sub. 36 - Categoria A/10- Classe 3°- Consistenza 5 vani- Superficie catastale totale mq. 104,0 e superficie totale escluso le aree scoperte mq. 104,0- Piazza Nettuno 4- Piano primo- Rendita € 2.608,11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VALORE DI STIMA € € 151.000,00**

**Totale Lotto 2 € 151.000,00**

(vedere allegato 26- Elaborato progettuale -LOTTO 1, LOTTO 2)

\*\* \* \* \*\*\*\*\* \* \* \* \*

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarla della fiducia accordatagli e porgendole cordiali saluti.

### ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A

ALLEGATO N. 2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 3. VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 140

ALLEGATO N. 4. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 140

**ALLEGATO N. 5. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

**ALLEGATO N. 6 PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A BIS**

**ALLEGATO N. 7- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A TRIS**

**ALLEGATO N. 8. ELABORATO FOTOGRAFICO**

**ALLEGATO N. 9. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI TERRENO E LORO LOCALIZZAZIONE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/C E 1/C BIS**

**ALLEGATO N. 10. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLE 110-111-142-599-396-143**

**ALLEGATO N. 11. COPIA VISURE STORICHE CATASTALI E MAPPA CATASTALE - COMUNE DI MASCALUCIA**

**ALLEGATO N. 12. COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI MASCALUCIA**

**ALLEGATO N. 13- COPIA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI MASCALUCIA**

**ALLEGATO N. 14. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D**

**ALLEGATO N. 15. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE PARTICELLA 328**

**ALLEGATO N. 16. VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 328**

**ALLEGATO N. 17. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 328**

**ALLEGATO N. 18. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D BIS**

**ALLEGATO N. 19. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D TRIS**

**ALLEGATO N. 20. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/F**

**ALLEGATO N. 21 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE IMMOBILE IN CATANIA**

**ALLEGATO N. 22- VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 1061 SUB. 36**

**ALLEGATO N. 23. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 1061 SUB. 36**

**ALLEGATO N. 24. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

**ALLEGATO N. 25. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/F BIS**

ALLEGATO N. 26. ELABORATO PROGETTUALE -LOTTO 1, LOTTO 2

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Valverde, li 03/08/2023

**In Fede**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 