

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA**

**IV<sup>a</sup> Sezione Civile Fallimentare**

**GIUDICE DELEGATO ILL.MO DOTT. CASSANITI SEBASTIANO**

**CURATORE DEL FALLIMENTO AVV. VELLA ALBERTO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Liquidazione Giudiziale**

**Proc.n.4/2024 R.G.L.G.**

**Esperto Incaricato**

Dott. Arch. Filippo Marino

Via Leucatia, 133

95125 CATANIA (CT)

Tel./Fax: 095/0950398

Cell. 349.1643213

e-mail: [marinoarchgiuseppe@tin.it](mailto:marinoarchgiuseppe@tin.it)

pec: [filippo.marino@archiworldpec.it](mailto:filippo.marino@archiworldpec.it)

Catania, 22 maggio 2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Filippo Marino

## INDICE

**Capitolo 1** – Norme procedurali e quesito;.....Pag. 4

**Capitolo 2** – Operazioni peritali;.....Pag. 7

**Capitolo 3** - Risposte ai quesiti;.....Pag. 8

**3.1** Quesito "a", identifichi esattamente i beni immobili, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;.....Pag. 8

3.1.1 Identificazione dei beni immobili, eventuali pertinenze ed accessori;.....Pag. 8

3.1.2 indicandone i dati catastali, i confini emergenti dal sopralluogo, e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti;.....Pag. 9

3.1.3 nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;.....Pag. 10

**3.2** Quesito "b", verifichi la proprietà dei beni in capo al soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;.....Pag. 10

**3.3** Quesito "c", accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data della Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;.....Pag. 12

**3.4** Quesito "d", provveda alla identificazione catastale degli immobili eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie e, in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;Pag. 14

**3.5** Quesito "e", indichi, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;.....Pag. 14

**3.6** Quesito "f", accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi;.....Pag.15

**3.7** Quesito "g", in caso di immobili abusivi si procederà al controllo sulla possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa. Ove  
pag. 1 di 47

l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali;.....Pag. 16

**3.8** Quesito "h", accerti se i beni siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;.....Pag. 17

**3.9** Quesito "i", elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;.....Pag. 17

**3.10** Quesito "j", determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metroquadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);.....Pag. 21

**3.10.1** Quesito "j", determinazione del valore di ciascun immobile, specificando quella commerciale, del valore per metroquadro omississ...;.....Pag. 22

**3.10.2** Quesito "j", ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto omissis;.....Pag. 33

**3.11** Quesito "k", indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento;.....Pag. 35

**3.12** Quesito "l", alleghi idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;.....Pag. 36

**3.13** Quesito "m", accerti nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza, precisi in particolare se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;.....Pag. 46

**Elenco Allegati** .....Pag. 47

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Capitolo 1 – Norme procedurali e quesito**

Il sottoscritto Dott. Arch. Filippo Marino, nato a Catania (CT) il 31/08/1974, C.F. MRNFPP74M31C351E, iscritto all'O.A.P.P.C. della Provincia di Catania con il numero d'ordine 1381 e all'Elenco Nazionale Portale Albo dei C.T.U. al n.410, domiciliato in Catania (CT), Via Leucatia n. 133, è stato nominato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale Avv. Vella Alberto in data 17/10/2024, previa autorizzazione del G.D. Dott. Cassaniti Sebastiano, quale esperto stimatore nella Liquidazione Giudiziale Proc. n.4/2024, IV<sup>a</sup> Sezione del Tribunale Ordinario di Catania (**allegato 1**).

L'incarico in argomento, giusta nomina del 17/10/2024 riguarda i seguenti quesiti: **a)** identifichi esattamente i beni immobili, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; **b)** verifichi la proprietà dei beni in capo al soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; **c)** accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data della Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio; **d)** provveda alla identificazione catastale degli immobili eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie e, in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario; **e)** indichi, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; **f)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della



costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi;

**g)** in caso di immobili abusivi si procederà al controllo sulla possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali;

**h)** accerti se i beni siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; **i)**

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

da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la

tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun

immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; **j)** determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella

commerciale, del valore per metroquadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del

valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); **k)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento; **l)** alleggi idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati; **m)** accerti nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza, precisi in particolare se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente ha proceduto nell'eseguire un accurato studio del fascicolo onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitomi. Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, si è proceduto alla stesura della presente "Perizia", che ne è il risultato e la sintesi.

## Capitolo 2 – Operazioni Peritali

Dopo aver esaminato gli atti di causa, come da nomina del Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe datata 17/10/2024, lo scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto di Liquidazione Giudiziale, in data 16/10/2024 ha effettuato le visure planimetriche catastali dei beni (**allegati 4a-4b**), in data 07/11/2024 ha effettuato le visure storiche per immobili (**allegati 5a-5b**), l'estratto planimetrico di mappa (vax) (**allegato 3**), e l'estratto da Google Maps eseguendo l'inquadramento territoriale (**allegato 6**).

In data 17/10/2024 alle ore 15:30, previo avviso dell'avv. Alberto Vella in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, si sono convocate le parti per il sopralluogo, la presa visione dei luoghi e l'accesso presso gli immobili in oggetto e precisamente in via Santa Rosa da Lima n.24 pedonale e 20/22 carrabile Catania (CT). In tale data dunque alle ore 15:30 si è avuta la presenza oltre al sottoscritto dell'avv. Alberto Vella in qualità di Curatore, è altresì presente il sig. xxxxx xxxxxx assistito dall'avv. Alessandra Spampinato. Si sono eseguiti i rilievi metrici e fotografici all'interno degli immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale. Alle ore 16:00 si dichiara concluso l'incontro, (**allegato 7**).

I documenti acquisiti sono di seguito elencati:

- All.2 Atto di Assegnazione Alloggio a Socio Imm.li F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33-75;
- All.3 Mappa Catastale Immobili censiti al N.C.E.U. F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33-75;
- All.4a Planimetria Catastale Immobile F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33;
- All.4b Planimetria Catastale Immobile F.gl.12 P.IIa 828 Sub.75;
- All.5a Visura Catastale Storica Immobile F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33;
- All.5b Visura Catastale Storica Immobile F.gl.12 P.IIa 828 Sub.75;
- All.8 Certificato di Residenza soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale;
- All.11 Certificato Destinazione Urbanistica Imm.li F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33-75;

Lo scrivente, in data 05/12/2024 ha proceduto nel trasmettere la relazione e gli allegati al Curatore della Liquidazione Giudiziale e al deposito telematico (**allegati 17-18**), ed in data 22/05/2025 con le medesime modalità l'integrazione (**allegati 19-20**).



### Capitolo 3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

**3.1** Quesito "a", *"identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti";*

**3.1.1** Quesito "a", *"identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori";*

Le unità immobiliari oggetto di Liquidazione Giudiziale riguardano 1) un appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (seconda elevazione fuori terra), facente parte di un edificio in condominio corpo di fabbrica "B", sito in via Santa Rosa da Lima n.24 pedonale e 20/22 carrabile Catania (CT); 2) un locale garage ubicato al piano sotto strada (prima elevazione sotto strada) facente parte dello stesso edificio in condominio sito in via Santa Rosa da Lima n.24 pedonale e nn.20-22 carrabile Catania (CT).

L'immobile, 1) appartamento adibito a civile abitazione si compone di cinque vani utili più quattro accessori, precisamente costituito da un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo con annesso ingresso, due vani adibiti a camera da letto, un vano adibito a cucina, un accessorio adibito a corridoio-disimpegno, un accessorio adibito a w.c., un accessorio adibito a lavanderia, un accessorio adibito a ripostiglio il tutto di altezza utile pari a circa mt 2,90. Fanno parte dell'appartamento, un balcone<sup>1</sup> a livello esposto a nord e prospiciente il cortile interno condominiale di accesso ai fabbricati, un balcone<sup>2</sup> a livello esposto a sud e aggettante area esterna. L'accesso pedonale all'immobile avviene dal portone condominiale di ingresso posto come detto sulla via Santa Rosa da Lima al numero civico 24, mentre l'ingresso carrabile avviene da civico 20/22.

L'immobile 2) adibito a locale box/garage posto al piano sotto strada si compone di un unico vano con altezza utile pari a circa mt. 2,50, il cui accesso carraio avviene dal cancello carrabile condominiale posto sulla via Santa Rosa da Lima al numero civico 20-22.

3.1.2 Quesito "a", *"Indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti";*

1) L'appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo (seconda elevazione fuori terra), risulta confinante a nord con area su cortile esclusivo dell'appartamento al piano terra, ad est con vano scala e appartamento complanare dello stesso edificio corpo di fabbrica "B", a sud con area su cortile esclusivo dell'appartamento al piano terra, e ad ovest con appartamento complanare del corpo di fabbrica "B", salvi migliori e più attuali confini. Si allega: mappa catastale (**allegato 3**) ed inquadramento territoriale mediante estratto da Google Maps (**allegato 6**), visura catastale storica per immobile (**allegato 5a**), e planimetria catastale (**allegato 4a**).

2) L'immobile ad uso deposito/garage posto al piano sotto strada (prima elevazione sotto strada), risulta confinante a nord con corsia di manovra condominiale da cui ha accesso, ad est e ad ovest con altri locali garage e a sud con terrapieno, salvi migliori e più attuali confini. Si allega: mappa catastale (**allegato 3**) ed inquadramento territoriale mediante estratto da Google Maps (**allegato 6**), visura catastale storica per immobile (**allegato 5b**), e planimetria catastale (**allegato 4b**).

Da quanto sopra esposto, si evince la corrispondenza dei dati rilevati in sede di sopralluogo rispetto a quelli emergenti dai certificati in atti.

#### **DATI CATASTALI**

1) L'appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano primo è così identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania:

Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Consist. (Sup. cat.)	Rendita (€)	Superficie Catastale	Ditta catastale	Ubic.
12	828	33	A/2	4	6 vani	€ 681,72	Totale: 139m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 131m <sup>2</sup>	XXXXX XXXXX in regime di separazione beni Proprietà Superficiaria 1/1	Via Santa Rosa da Lima n°24, P.1° Catania (CT)

2) Il locale garage posto al piano sotto strada, è così identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (CT):

Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Consist. (Sup. cat.)	Rendita (€)	Superficie Catastale	Ditta catastale	Ubic.
12	828	75	C/6	7	22m <sup>2</sup>	€ 89,76	Totale: 22m <sup>2</sup>	XXXXX XXXXX in regime di separazione beni Proprietà Superficiaria 1/1	Via Santa Rosa da Lima n°20-22, P.S1 Catania (CT)

3.1.3 Quesito "a", *"nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti"*;

In merito alla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti, le planimetrie catastali e le visure storiche degli immobili siti: in via Santa Rosa da Lima n.24-20-22, censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT) F.gl.12 P.Illa 828 Sub.33 e 75 in oggetto **allegati 4a-4b-5a-5b**, risultano conformi rispetto allo stato dei luoghi, il sottoscritto da atto della riscontrata "conformità", e pertanto idonea a determinare l'efficacia della sentenza pubblicata il 15/01/2024.

**3.2** Quesito "b", *"verifichi la proprietà dei beni in capo al soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti"*;

La proprietà superficiaria degli immobili siti in via Santa Rosa da Lima n.24 pedonale e n.20-22 carrabile P.1° e P.S1 Catania (CT), è regolarmente pervenuta al soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale, in qualità di Socio assegnatario della "Cooperativa Edilizia Risorgimento 81", per la seguente quota: xxxxx xxxxxx per la quota di proprietà superficiaria  $\frac{1}{1}$  giusto atto di assegnazione di alloggio rogato dal notaio Giuseppe Riggio da Catania in data

11/10/2006 Rep.n.66231 e Racc.n.13730, registrato a Catania serie 1T n.18779.

La proprietà superficiaria deriva da precedenti atti rogati dallo stesso Notaio Giuseppe Riggio da Catania e precisamente: con atto del 24/07/1989 registrato al n.7167 e trascritto il 2/8/1989 ai nn.27091/21365, e con atto del 28/12/1992, registrato al n.397 e trascritto il 22/01/1993 ai nn. 2711/2210, stipulati tra la "[REDACTED]" e il Comune di Catania per convenzione disciplinata dalle Leggi 18/04/1962 n.167 e 22/10/1971 n.865. Mediante tale convenzione il Comune di Catania cedette alla "[REDACTED]", per il momento in cui ne avesse acquistato la titolarità, in diritto di superficie ad aedificandum, per la durata di anni novantanove, cursuri dalla consegna dell'area, del lotto "24" ricompreso nella zona di "Trappeto sud". Poi la vicenda espropriativa del lotto assegnato è stata definita attraverso la cessione bonaria al Comune di Catania, in luogo dell'esproprio, tra maggiore consistenza, del terreno individuato con la particella 828 con atto a rogito del notaio Giuseppe Reina da Catania del 26/11/1996, registrato al n.8206 e trascritto il 27/12/1996 ai nn. 40546/31443. Che sul lotto consegnatole la "[REDACTED]" ha poi edificato un complesso edilizio, con ingresso da via Santa Rosa da Lima, civici n.24 pedonale e 20-22 e 26 carrabili, costituito da due edifici, ciascuno composto da due corpi di fabbrica uniti da giunto, servito ciascun corpo di fabbrica da una scala e costituito da cinque elevazioni fuori terra con due appartamenti per piano, ed un piano cantinato destinato a garages, distinti in progetto con le lettere "A" e "B" (i due corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio eretto sulla porzione di sud del lotto) (**allegato 2**).

Dunque i beni risultano in proprietà superficiaria al socio di cooperativa edilizia, ovvero la proprietà degli immobili risulta separata dalla proprietà del

terreno. In altre parole il Comune ha dato in concessione per 99 anni il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, al termine di questo periodo, il terreno (e ovviamente le case che vi sono costruite sopra) tornerà di proprietà del Comune se non avverrà la corresponsione all'Ente comunale di una somma in funzione della superficie dell'appartamento. Ovvero vi è la possibilità, dietro pagamento di una somma e la stipula di un mini-rogitto presso un notaio, di convertire il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà tale da coprire l'investimento affrontato a suo tempo dall'ente. Per cui il proprietario è tenuto a presentare e protocollare una pratica all'ufficio tecnico, in quanto costi e tempi, variano da Comune a Comune e corrispondere una somma in funzione della superficie dell'appartamento, in caso contrario potrebbe accadere che il Comune richieda la restituzione dell'alloggio.

Per tali effetti i beni risultano essere nella proprietà superficaria del soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale, in particolare quest'ultimo risulta di stato civile coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni giusta convenzione del 23/01/2004 ai rogiti del Notaio Giuseppe Reina da Catania ivi registrato al n.710 (**allegato 2**), i beni non risultano in comproprietà con altri soggetti.

**3.3** Quesito "c", *"accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data della Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio"*;

Al fine di accertare l'esatta provenienza dei beni è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, qui di seguito riportate.



Come si evince dalle visure catastali storiche effettuate dallo scrivente in data 07/11/2024 (**allegati 5a-5b**), gli immobili sono pervenuti, al soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale nella seguente modalità:

Appartamento per civile abitazione e box/garage siti in via Santa Rosa da Lima n.24-20-22, P.1° e P.S1 scala B Catania (CT)

- atto di assegnazione di alloggio rogato dal notaio Giuseppe Riggio in data 11/10/2006 Repertorio n.66231, Raccolta n.13730 registrato a Catania in data 02/11/2006 serie 1T n.18779, da potere di [REDACTED]

[REDACTED], alla quale a sua volta appartiene per atti ai rogiti del Notaio Giuseppe Riggio da Catania del 24/07/1989, registrato al n.7167 e trascritto il 2/8/1989 ai n.ri 27091/21365, e del 28/12/1992, registrato al n.397 e trascritto il 22/01/1993 ai n.ri 2711/2210, con i quali ha stipulato con il Comune di Catania la convenzione disciplinata dalle Leggi 18/04/1962 n.167 e 22/10/1971 n.865, mediante la quale il Comune cedette alla [REDACTED], per il momento in cui ne avesse acquistato la titolarità, in diritto di superficie ad aedificandum, per la durata di anni novantanove, cursuri dalla consegna dell'area, del lotto "24" ricompreso nella zona di "Trappeto sud". Che poi la vicenda espropriativa del lotto assegnato è stata definita attraverso la cessione bonaria al Comune di Catania, in luogo dell'esproprio, tra maggiore consistenza, del terreno individuato con la particella 828 con atto a rogito del notaio Giuseppe Reina da Catania del 26/11/1996, registrato al n.8206 e trascritto il 27/12/1996 ai nn.40546/31443. Che sul lotto consegnatole la [REDACTED] ha poi edificato un complesso edilizio, con ingresso da via Santa Rosa da Lima, civici n.24 pedonale e 20-22 e 26 carrabili (**allegato 2**).

I beni risultano alla data della presente perizia nella proprietà superficiaria del soggetto indicato della Liquidazione Giudiziale:

XXXXX XXXXXX quota di proprietà superficiaria =  $\frac{1}{1}$

**3.4** Quesito "d", *provveda alla identificazione catastale degli immobili eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie e, in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Il sottoscritto, dall'esame degli atti disponibili e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, ha verificato la esatta rispondenza tra i dati specificati nella Sentenza di Liquidazione Giudiziale ed i dati catastali.

In particolare, per quanto riguarda i beni immobili: appartamento ad uso civile abitazione e box/garage siti in via Santa Rosa da Lima n.24-20-22, P.1°-PS1 in Catania (CT), sia le visure catastali storiche sia le planimetrie catastali risultano conformi (**allegati 4a-4b-5a-5b**),

Per tali motivi lo scrivente ritiene di avere accertato l'esatta rispondenza dei dati specificati nella Sentenza di Liquidazione Giudiziale con le risultanze catastali, e dunque non si è ritenuto necessario eseguire variazioni necessarie al trasferimento dei beni.

**3.5** Quesito "e", *indichi, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente";*

In merito agli immobili siti in via Santa Rosa da Lima n.24 e n.20-22 – Catania (CT) individuati al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT) al foglio 12 particella 828 sub. 33 e 75, nel **certificato di destinazione urbanistica** datato 28/11/2024 (**allegato 11**), rilasciato dal Comune di Catania (CT), in seguito ad apposita richiesta del sottoscritto datata 07/11/2024 (**allegato 10**), si legge che ai sensi e per gli effetti del P.R.G., adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964 n.296, 30-31 luglio 1966 n.451, 30-31 luglio 1966 n.453, 30-31 luglio 1966 n.454, 17 aprile 1967 n.215, 26 giugno 1968 n.260, 23 marzo 1979 n.1784 "Definizione ZTO B", reso

esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della Regione Siciliana n. 55 del 08.11.1969 e s.m.i.:

Che gli immobili, individuati al C.T. f.gl. 12 particella 828, salvo più esatti confini e salvo altri vincoli aventi effetto sulle trasformazioni fisiche del territorio e sovraordinati allo stesso, è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente Zonizzazione Piano di Zona TRAPPETO SUD "AREE EDIFICABILI" (Zona F), ZTO 1444/68, N.T.A. Piano di Zona TRAPPETO SUD;

Inoltre ricadono nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

**3.6** Quesito "f", *"accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi"*;

Come espressamente richiesto nel mandato, il sottoscritto ha svolto le indagini necessarie a verificare la sussistenza della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia degli immobili in oggetto. In particolare, come si legge nell'atto di assegnazione di alloggio a socio della [REDACTED] [REDACTED] dell'11/10/2006, gli immobili siti in via Santa Rosa da Lima n.24-20-22 P.1° e P.S1 corpo di fabbrica B identificati al N.C.E.U. al f.gl.12 p.la 828 sub.33-75 del Comune di Catania (CT), fanno parte di un fabbricato realizzato in conformità al progetto approvato con concessione edilizia n.978 dal Sindaco del Comune di Catania (CT) in data 12/11/1990 (**allegato 2**).

In data 13/05/2025 lo scrivente ha trasmesso una richiesta di accesso documentale presso le Direzioni Urbanistica Gestione del Territorio e Politiche

per Ambiente ed Ecologia del Comune di Catania al fine di accertare la sussistenza del certificato di abitabilità ed agibilità (**allegato 13**). A tale richiesta gli Uffici preposti hanno dato seguito in data 19/05/2025 ed in data 21/05/2025 attestando come agli atti per il fabbricato in oggetto non sussiste alcun certificato di abitabilità ed agibilità (**allegato 14**)

Sempre in ordine alla conformità urbanistico edilizia, come indicato al precedente quesito "b" si specifica come permane a tutt'oggi il vincolo relativo alla proprietà superficiaria, ovvero si è acquistato un bene su un terreno dato in concessione, non si è acquistata la piena proprietà (cioè non si ha diritto di proprietà), ma il diritto di occupare la superficie del terreno con il bene per 99 anni a partire dalla concessione (quindi si gode del diritto di superficie). Ciò potrà essere trasformato in diritto di proprietà mediante riscatto, anticipatamente rispetto ai 99 anni prefissati, mediante l'individuazione dei coefficienti per la determinazione dell'importo da corrispondere al Comune e mediante un rogito notarile.

In base a tali risultanze lo scrivente ha verificato la rispondenza degli immobili in oggetto alle previsioni dei provvedimenti medesimi, non si sono riscontrate difformità né l'esistenza di opere abusive come da rilievi metrici e fotografici (**allegati 9a-9b**). Per tali effetti non si sono rilevate difformità pertanto gli immobili risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ad eccezione del certificato di abitabilità ed agibilità da richiedere mediante una pratica di S.C.A. presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

**3.7** Quesito "g", *"verifica ai fini della domanda in sanatoria delle condizioni previste dall'art.40, 6^ comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/01, o ai sensi del D.L: 269/2003"...omissis;*

Come detto al precedente quesito "f", il sottoscritto ha verificato previa documentazione nonché dal sopralluogo effettuato in data 17/10/2024, che

gli immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, gli immobili non sono stati oggetto di istanza di sanatoria o condono ai sensi del D.L. 269/2003. Sui cespiti non pendono procedure amministrative o sanzionatorie, non sono state emesse ordinanze di demolizione né di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

**3.8** Quesito "h", *"accertamento sulla occupazione dei beni da parte del debitore o da terzi"...*omissis;

Dall'accertamento tecnico effettuato e dal certificato del soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale risulta che: il sig. xxxxx xxxxxx è di stato civile coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni giusta convenzione del 23/01/2004, risulta residente e domiciliato in via Santa Rosa da Lima n.24 corpo di fabbrica B, P.1° Catania (CT), come da certificato di residenza rilasciato in data 21/11/2024 dal Ministero dell'Interno (CT) **(allegato 8).**

Mentre in riferimento all'immobile 2) con destinazione d'uso box/garage sito in via Santa Rosa da Lima n.20-22 P.S1 corpo di fabbrica B Catania (CT) individuato al N.C.E.U. f.gl.12, p.lla 828, sub.75, come da accesso eseguito in data 17/10/2024 risulta nella piena disponibilità e possesso del soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale, lo stesso è risultato libero, né affittato né locato.

Pertanto le unità immobiliari in oggetto, risultano essere nella piena disponibilità del soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale.

**3.9** Quesito "i", *"individuazione dei beni, con indicazione degli elementi utili per le operazioni di vendita"...*omissis;

I cespiti oggetto della Procedura sono complessivamente n.2;



1) appartamento in Catania (CT), via Santa Rosa da Lima n.24, Edificio B, piano 1°, in catasto al foglio 12, particella 828 sub.33;

2) box/garage in Catania (CT), via Santa Rosa da Lima 20/22, Edificio B piano sotto strada, in catasto al foglio 12, particella 828 sub.75;

L'immobile 1) sito in via Santa Rosa da Lima n.24 Catania è composto da un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano primo dell'edificio B, facente parte di un complesso edilizio costituito da due edifici, ciascuno composto da una scala e costituito da cinque elevazioni fuori terra con due appartamenti per piano ed un piano cantinato destinato a garage per un totale di quaranta alloggi e quaranta garages, realizzato dalla [REDACTED]

[REDACTED], edificato in conformità al progetto approvato dalla commissione edilizia n.978 in data 12/11/1990. Il contesto è edificato con similari tipologie di costruzioni, posto in un lotto di terreno appartenente al Comune di Catania (CT), ubicato in zona periferica nel capoluogo etneo.

L'ambito urbano a cui il bene appartiene risulta facilmente accessibile in quanto prossimo alla circonvallazione cittadina e alla zona Trappeto sud.

Gode di una buona fruibilità in tempi brevissimi di tutti i servizi di prima necessità e alla presenza di strutture pubbliche a distanza di pochi Km, come si evince dall'estratto planimetrico di Google Maps dall' **allegato 6**. La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione, non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un negativo impatto visivo né particolari scorci caratteristici. Il complesso condominiale si compone di un fabbricato rientrante in un lotto di terreno al quale si accede per mezzo di un cancello pedonale nel quale sono presenti gli impianti citofonici e un attiguo cancello carrabile. All'interno di tale edificio è presente un androne con annessa scala e ascensore condominiale. Il fabbricato in condominio presenta cinque elevazioni fuori terra, struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero

cemento, la copertura è composta da tetto a falde, facciate a cassa vuota con esterno intonacato al civile, tramezzi divisorii interni a semplice fila di forati intonacati. Il piano seminterrato è destinato a garage, mentre i piani superiori sono destinati ad appartamenti ad uso residenziale. Gli spazi comuni esterni, circostanti l'edificio sono destinati in parte a cortile di ingresso con piccolo spazio di verde ornamentale, in parte a corsia di ingresso auto e corsia di manovra, in parte a cortile retrostante.

All'immobile ad uso appartamento per civile abitazione si accede dalla porta a sinistra per chi, percorrendo la scala condominiale o per mezzo dell'ascensore giunge al pianerottolo di piano primo (seconda elevazione fuori terra), ed è composto: da un ampio vano<sup>1</sup> adibito a soggiorno-pranzo con superficie utile pari a circa mq 41,01 e con altezza utile pari a circa mt. 2,90, a cui è annesso un ingresso con superficie utile pari a circa mq 6,12 e con altezza utile pari circa a mt. 2,90. Da un vano<sup>2</sup> adibito a letto con superficie utile pari a circa mq 15,50 e con altezza utile pari circa a mt. 2,90, da un vano<sup>3</sup> adibito a letto con superficie utile pari a circa mq 14,17 e con altezza utile pari circa a mt. 2,90, da un vano<sup>4</sup> adibito a cucina con superficie utile pari a circa mq 15,71 e con altezza utile pari circa a mt. 2,90. È altresì composto da un accessorio adibito a lavanderia della superficie utile pari a circa mq 5,54 e con altezza utile pari a mt. 2,90, da un accessorio adibito a disimpegno-corridoio della superficie utile pari a circa mq 6,07 e con altezza utile pari a mt. 2,90, da un accessorio W.C. della superficie utile pari a circa mq 7,87 e con altezza utile pari a mt. 2,90, da un accessorio ripostiglio la cui superficie utile pari a circa mq 2,37 e con altezza utile pari a mt. 2,90. Allo stesso livello è presente un balcone<sup>1</sup> prospiciente il cortile condominiale di accesso dalla via Santa Rosa da Lima su prospetto principale nord della superficie utile pari a circa mq 17,80, e un balcone<sup>2</sup> su prospetto principale

sud della superficie utile pari a circa mq 9,00 (**allegato 9a**). L'immobile adibito a civile abitazione presenta una conformazione architettonica caratterizzata da soluzioni progettuali semplici e poco ricercate, prive di particolari elementi compositivi di pregio, finiture interne in buono stato manutentivo e precisamente: pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio, le porte interne sono in legno, pareti interne tinteggiate con idropittura e bagni rivestiti in maiolica con sanitari di qualità standard. Lo stesso immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia. La superficie di calpestio dell'immobile adibito a civile abitazione (al netto dei muri) è di circa 114,36 mq, la superficie dei balconi è pari a circa mq 26,80, la superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a circa mq 133,80. Le dotazioni condominiali in comproprietà pro quota in ragione di un quarantesimo riguardano un locale deposito al piano interrato individuato al catasto fabbricati foglio di mappa 12, mappale 828, subalterno 81, categoria C/2, mq. 53, rendita di € 169,71. Non si ha contezza riguardo le spese condominiali che tuttavia potrebbero essere orientativamente pari a circa € 80,00 mensili.

L'immobile 2) con destinazione d'uso box/garage è ubicato in via Santa Rosa da Lima nn.20/22 Edificio B al piano sotto strada di un edificio in condominio facente parte di un complesso edilizio costituito da due edifici, ciascuno composto da una scala e costituito da cinque elevazioni fuori terra con due appartamenti per piano ed un piano cantinato destinato a garage per un totale di quaranta alloggi e quaranta garages, realizzato dalla [REDACTED] [REDACTED] edificato in conformità al progetto approvato dalla commissione edilizia n.978 in data 12/11/1990. Il contesto a cui appartiene è il medesimo di quello sopra descritto, edificato con similari tipologie di costruzioni, posto in un lotto di terreno appartenente al Comune di Catania

(CT), ubicato in zona Trappeto sud nel capoluogo etneo, risulta facilmente accessibile in quanto prossimo alla circonvallazione cittadina e al quartiere di cibali. Gode di una buona fruibilità in tempi brevissimi di tutti i servizi di prima necessità e alla presenza di strutture pubbliche a distanza di pochi Km, come si evince dall'estratto planimetrico di Google Maps dall'**allegato 6**. La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione, non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un negativo impatto visivo né particolari scorci caratteristici. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di un cancello carrabile al nn. 20/22 della via Santa Rosa da Lima, individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT) al f.gl.12 p.lla 828 sub. 75, per mezzo di una scivola di accesso che conduce ai locali garage. È composto da un unico vano con superficie utile pari a circa mq 22,00 e con altezza utile pari a mt. 2,53 (**allegato 9b**). L'immobile adibito a box/garage presenta una conformazione architettonica caratterizzata da soluzioni progettuali semplici e poco ricercate, prive di particolari elementi compositivi di pregio, finiture interne in sufficiente stato manutentivo e precisamente: pavimenti in battuta di asfalto grezzo, porta di ingresso del tipo basculante esterna in acciaio ad apertura manuale, pareti interne intonacate al grezzo. Lo stesso immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia. la superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a circa mq 22,00. Non si ha contezza riguardo le spese condominiali che tuttavia potrebbero essere orientativamente pari a circa € 15,00 bimestrali.

**3.10** Quesito "j", *"determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metroquadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera*

*distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)";*

3.10.1 Quesito "j", *"determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metroquadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima";*

#### **Parte I – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Acquisita ogni utile informazione in merito alla dinamica immobiliare del mercato locale in relazione alla tipologia d'uso degli immobili da esaminare, si è provveduto ad esprimere il loro valore di seguito reso in dettaglio.

La superficie totale dei cespiti oggetto della stima, nel caso in specie, è stata ragguagliata in superficie commerciale, con riferimento alla tipologia edilizia residenziale e commerciale, computandola secondo D.P.R. 23/03/1998 n.138 come appresso specificato:

Superficie coperta vani principali e accessori diretti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali;

La somma del 2° e 3° punto non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Superficie coperta pertinenze ad uso esclusivo accessorie di servizio:

- Non comunicanti al 25% della superficie al lordo dei muri;

Superficie scoperta comunicante con i vani principali:

- 60% delle verande, pertinenza ad uso esclusivo comunicanti con i vani principali.



- 30% dei balconi e terrazzi scoperti

Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "c", gruppi di categorie "R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari": balconi e terrazzi e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).

- 10% delle aree scoperte o assimilate di pertinenza

Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "d", gruppi di categorie "R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari": area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente.

(fonte B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26/03/1998 con Norma UNI 10750).

Superficie scoperta non comunicante con i vani principali:

- Pertinenze ad uso esclusivo di ornamento (balconi-terrazzi e simili) in misura pari al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente.

Riepilogo di calcolo della superficie commerciale Imm.le F.gl.12 p.lla 828 sub.33			
Tipologia	Superficie utile m <sup>2</sup>	Percentuale %	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
<b>Superficie coperta</b> calpestabile	114,36 m <sup>2</sup>	100%	114,36 m <sup>2</sup>
<b>Superficie coperta</b> divisorii interni (non portanti) + pareti portanti e perimetrali	114,36 m <sup>2</sup>	10%	11,43 m <sup>2</sup>
<b>Superficie scoperta</b> balconi e terrazzi scoperti comunicanti con i vani principali	26,80 m <sup>2</sup>	30%	8,04 m <sup>2</sup>

<b>TOTALE</b>			<b>Mq 133,80</b>
Riepilogo di calcolo della superfice commerciale Imm.le F.gl.12 p.Illa 828 sub.75			
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie utile m<sup>2</sup></b>	<b>Percentuale %</b>	<b>Superficie commerciale m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie coperta calpestabile</b>	22,00 m <sup>2</sup>	100%	22,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 22,00</b>

Da ciò ne consegue che l'immobile 1) appartamento con destinazione d'uso civile abitazione in oggetto, posto al piano primo di via Santa Rosa da Lima n.24 scala B Catania (CT), censito al N.C.E.U f.gl.12 p.Illa 828 sub.33 ha una superficie commerciale di **mq 133,80**. 2) l'immobile con destinazione d'uso boz/garage in oggetto, posto al piano sotto strada di via Santa Rosa da Lima n.22 scala B Catania (CT), censito al N.C.E.U f.gl.12 p.Illa 828 sub.75 ha una superficie commerciale di **mq 22,00**.

## **PARTE II – CRITERI DI STIMA**

### **1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

La consulenza estimale richiesta verrà effettuata ricorrendo al criterio di stima del *valore di mercato* implementato con *procedimento sintetico-comparativo* (*Market Comparison Approach – MCA*), mediante raffronto diretto con riferimento al mercato intrinsecamente compatibile con le potenzialità d'uso riconosciute alle unità immobiliari in esame, considerate nel loro attuale stato di manutenzione e conservativo.

A tal fine si fa ricorso a un'indagine di mercato riferita alle seguenti fonti:

- offerte di mercato attuali, opportunamente depurate dell'ordinaria alea di contrattazione;
- listini immobiliari, con specifico riferimento alle rilevazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio;

Acquisite le informazioni di cui al punto a), rilevate nell'ambito degli immobili a destinazione residenziale, esse verranno, poi, contestualizzate con riferimento alle unità facenti parte dei cespiti oggetto di consulenza.

Ciò avverrà omogeneizzando i dati economici acquisiti, mediante un processo sistematico di aggiustamenti percentuali desunti dal raffronto tra le specifiche caratteristiche intrinseche delle unità di che trattasi e le caratteristiche possedute dagli immobili, comunque simili, presi a riferimento.

A verifica del procedimento estimale implementato, i più probabili valori unitari di mercato ottenuti saranno, poi, verificati con i dati economici rilevati in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## 2 MARKET COMPARISON APPROACH - Rilevazione dei dati di comparazione

N.1	Fonte	Ubicazione	Tipologia edilizia	Stato conserv.	Sup. comm.le (m <sup>2</sup> )	Offerta unitaria (€/m <sup>2</sup> )
1	Gabetti Franchising	Via San Nullo P.1°	Abitazioni Civili	Buone	128	<b>1.093,75</b>
2	A.T.-Home Imm.	Via Galermo P.2°	Abitazioni Civili	Discrete	125	<b>1.040,00</b>
3	Trinacria Re Company	Via Carmelo Salanitro n.3 P.1°	Abitazioni Civili	Discrete	143	<b>1.104,89</b>
N.2	Fonte	Ubicazione	Tipologia edilizia	Stato conserv.	Sup. comm.le (m <sup>2</sup> )	Offerta unitaria (€/m <sup>2</sup> )
1	Time Network Imm.	Via Galermo P.S1	Box	Buono	23	<b>869,56</b>
2	Tecnocasa	Via San Giacomo P.T.	Box	Buono	20	<b>900,00</b>
3	Tecnocasa	Via Cibebe P.T.	Box	Sufficiente	32	<b>875,00</b>

Dall'indagine condotta sono stati rilevati i seguenti dati attuali di mercato relativi ad unità residenziali nelle vicinanze di quelle in argomento:

I dati di mercato sin qui acquisiti si ritengono in numero sufficiente per poter esprimere con obiettività il giudizio di stima richiesto.

### Sintesi valutativa

Rilevati i valori unitari di mercato da assumere a comparazione, questi devono essere ora omogeneizzati con riferimento alle specifiche

caratteristiche intrinseche delle singole unità immobiliari facenti parte dei  
cespiti in esame, in ordine ai seguenti fattori ascendenti e/o discendenti:

- ubicazione ( $K_u$ );
- consistenza ( $K_c$ );
- stato conservativo ( $K_{sc}$ );

In particolare, si considera:

*A) Ubicazione*

I coefficienti attribuiti alle diverse *location* delle unità immobiliari di riferimento sono stati determinati esaminando, con l'ausilio dell'O.M.I. (**allegato 12**), il rapporto mercantile dei valori unitari di mercato ordinariamente spuntati dalle unità a destinazione residenziale nei rispettivi contesti di appartenenza.

*B) Consistenza*

Si è fatto riferimento alle più comuni consuetudini di mercato, tenendo comunque conto che le superfici di riferimento rispetto alle quali vengono determinati i più probabili valori unitari di mercato dell'unità oggetto di stima.

*C) Stato conservativo*

Per lo stato conservativo sono state attribuite delle "classi" di merito misurate in ordine gerarchico secondo scale ordinali che assegnano un punteggio alle singole classi, si è, dunque, effettuata l'omogeneizzazione dei dati di comparazione rilevati.

I dati su cui verrà operata l'omogeneizzazione sono i valori di mercato unitari rilevati per ciascuna unità presa a comparazione, cosicché rispetto ad esse andrà determinato il peso percentuale dei singoli fattori correttivi, ciascuno considerato indipendentemente dagli altri. Pertanto, i coefficienti di omogeneizzazione totali da applicare ai valori unitari rilevati per assicurarne

la comparabilità con gli immobili oggetto di valutazione, corrisponderà alla somma algebrica espressa in decimali rispetto alle unità dei pesi percentuali dei singoli fattori in ordine ai quali si effettua il ragguaglio.

Si riassumono nelle tabelle seguenti i risultati sinottici delle omogeneizzazioni.

**TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE VALORI DI MERCATO U. I. via Santa Rosa da Lima n.24 P.1°**

Progr.-	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	VM [€/mq]	Coefficienti di omogeneizzazione			VM (omog.) [€/mq]
				K <sub>u</sub>	K <sub>c</sub>	K <sub>sc</sub>	
1	Via San Nullo P.1°	128	<b>1.093,75</b>	0%	5%	0%	1.148,00
2	Via Galermo P.2°	125	<b>1.040,00</b>	0%	5%	0%	1.092,00
3	Via Carmelo Salanitro P.1°	143	<b>1.104,89</b>	0%	-5%	0%	1.050,00

**Valore unitario medio di mercato** **1.097,00**

**Tabella omogeneizzazione valori di mercato U.I. via Santa Rosa da Lima, n°24 P.1° - Catania (CT)**

**TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE VALORI DI MERCATO U. I. via Santa Rosa da Lima n.20 PS1**

Progr.-	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	VM [€/mq]	Coefficienti di omogeneizzazione			VM (omog.) [€/mq]
				K <sub>u</sub>	K <sub>c</sub>	K <sub>sc</sub>	
1	Via Galermo P.S1	23	<b>869,56</b>	0%	0%	-20%	696,00
2	Via San Giacomo P.T.	20	<b>900,00</b>	-5%	5%	-20%	720,00
3	Via Cibeles P.T.	32	<b>875,00</b>	-5%	-20%	0%	656,00

**Valore unitario medio di mercato** **691,00**

**Tabella omogeneizzazione valori di mercato U.I. via Santa Rosa da Lima, n°20/22 P.S1 Catania (CT)**

pag. 27 di 47



Il massimo scarto tra i valori unitari omogeneizzati rientra nell'intervallo del 10% di ordinaria tolleranza estimale, costituendo ciò garanzia della bontà dei dati di mercato analizzati e del ragguaglio effettuato.

Si assume, dunque, la media dei valori unitari omogeneizzati quali più probabili **valori unitari di mercato** delle unità immobiliari tipo oggetto di consulenza, ovvero:

$$V_M = 1.097,00 \text{ €/mq}$$

$$V_M = 691,00 \text{ €/mq}$$

I valori unitari così determinati, si intendono riferiti alle unità immobiliari nello stato in cui si trovano all'attualità.

### 3 Raffronto con i listini immobiliari

I più probabili valori unitari determinati al precedente paragrafo con procedimento *sintetico-comparativo* vengono ora verificati ricorrendo al confronto con le indicazioni sull'andamento economico del mercato immobiliare riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio.

**Nel 1° semestre dell'anno 2024**, l'O.M.I. (**allegato 12**) ha rilevato nell'ambito della *Zona D7* nella quale ricade l'edificio di via Santa Rosa da Lima n.24 e 20 e 22, i seguenti *range* di valori di mercato per le tipologie edilizie delle abitazioni Civili e box e in normale stato conservativo:

	Periodo di riferimento	Fascia	Tipologia prevalente	Stato conserv.	valori unitari (€/m <sup>2</sup> )	
		Zona di riferimento			Vminimo	Vmassimo

O.M.I. - Agenzia del Territorio	1° semestre 2024	Fascia/zona: D7 Periferica/Trappeto Cibali, V.le Tirreno, V.le Adriatico, S.Nullo/P, Seb. Catania/P, Como, Boito	Abitazioni Civili Box	Normale	900,00	1.300,00
				Normale	850,00	1.200,00

Per consentire il raffronto tra i più probabili valori unitari di mercato determinati in ( $V_m=1.097,00 \text{ €/mq}$ ), e ( $V_m=691,00\text{€/mq}$ ) e i dati rilevati dall' O.M.I. per unità in normale stato conservativo, con riferimento alle unità immobiliari di via Santa Rosa da Lima, poste nella zona di riferimento urbana D7, occorre applicare un coefficiente di omogeneizzazione che tenga conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle diverse condizioni di uso. In particolare, nella fattispecie, si ritiene congrua una riduzione del - 20% da applicare agli estremi del *range* allargato di rilevazione, ovvero per ciò che attiene l'immobile posto al piano terzo di via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT):

$$V_{\min, \text{ corretto (O.M.I.)}} = 0,80 \times 900,00 \approx 720,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\max, \text{ corretto (O.M.I.)}} = 0,80 \times 1.300,00 \approx 1.040,00 \text{ €/mq}$$

ovvero per ciò che attiene l'immobile posto al piano sotto strada di via Santa Rosa da Lima n.20 Catania (CT):

$$V_{\min, \text{ corretto (O.M.I.)}} = 0,80 \times 850,00 \approx 680,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\max, \text{ corretto (O.M.I.)}} = 0,80 \times 1.200,00 \approx 960,00 \text{ €/mq}$$

I valori unitari come sopra determinati, pari a  $1.097,00 \text{ €/mq}$ , e  $691,00 \text{ €/mq}$  rientrano dunque nei *ranges* di rilevazione dell'O.M.I., nei suoi estremi minimo e massimo, a garanzia della congruità del risultato estimale cui si è pervenuti con procedimento *sintetico-comparativo*.

#### 4 Conclusioni

A conclusione della presente perizia e ad evasione dell'incarico conferitomi, considerati i più probabili prezzi unitari di mercato per metro quadrato, si

determinano con *criterio sintetico-comparativo* in **1.097,00 €/mq** per l'u.i. di via Santa Rosa da Lima n.24, P.1° e in **691,00 €/mq** per l'u.i. di via Santa Rosa da Lima n.20, P.S1, (come detto, tali valori rientrano nei range di rilevazione dell'O.M.I. corretto) ed in relazione alle superfici commerciali delle unità immobiliari urbane in questione;

- verificata la coerenza tra i più probabili valori unitari determinati con la presente perizia e l'attuale andamento economico del mercato immobiliare locale rilevato dall' O.M.I. per la tipologia residenziale;
- attesa l'ordinaria tolleranza estimale del  $\pm 10\%$  ammessa tra giudizi di stima riferiti agli stessi immobili ed espressi da periti diversi;

Tutto ciò premesso lo scrivente, in assolvimento del quesito posto, ed in relazione ai cespiti immobiliari in oggetto ritiene che **i valori di mercato attribuibili ai suddetti cespiti**, in riferimento alle superfici commerciali, oggetto della presente relazione estimale sono quelli appresso quantificati:

Imm. F.gl.12 p.IIIa 828, sub.33:  $133,80 \text{ mq} \times 1.097,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 146.778,60$

Imm. F.gl.12 p.IIIa 828, sub.75:  $22,00 \text{ mq} \times 691,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.202,00$

Pertanto, si ritiene potere affermare che, in ragione del procedimento di stima come prima esplicitato, di cui al proposto quesito estimativo, i suddetti importi costituiscono i più probabili valori venali delle unità immobiliari urbane, in relazione alle loro oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

A tali importi dovrà essere decurtata una somma pari al corrispettivo che necessita per la redazione della pratica per ottenimento del certificato di abitabilità ed agibilità che presumibilmente si aggira intorno ad € 3.000,00.

A tali importi dovrà essere decurtata una somma pari alla stima del valore dei corrispettivi da versare per la trasformazione del diritto di superficie in

diritto di proprietà. Le aree oggetto della stima sono occorse alla realizzazione dei programmi di edilizia economica popolare attuati nel corso degli anni '80 e '90, in esecuzione del P.E.E.P. denominato "Trappeto Sud" Comune di Catania.

CRITERIO DI STIMA CHE DOVRA' ESSERE SOTTOPOSTO A PARERE DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CATANIA PER L'APPROVAZIONE

I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge 448/1998 - Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo - art. 31 comma 48 e, precisamente:

*"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dal ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione."*

Si sintetizza di seguito il criterio di calcolo approssimativo utilizzato che dovrà tuttavia essere sottoposto a parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania per l'approvazione e cioè: il 25% del Valore Venale determinato con la

riduzione delle somme versate dall'assegnatario per l'acquisizione dell'area in diritto di superficie e per gli oneri rivalutati sulla base della variazione ISTAT.

Di tale importo viene preso in considerazione solo il 60%.

$$C = \{[V_v \times (0,75) \times 60\%]\} - C_o \times M_p$$

Dove

C= Corrispettivo per unità immobiliare;

V<sub>v</sub>= Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento i valori minimi delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dei controlli ICI, (presumibilmente 250 €/m<sup>2</sup> per i m<sup>2</sup> dell'area);

(0,75)= Decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. per interventi di riforma economico-sociale.

60%= Riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.;

C<sub>o</sub>= Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

M<sub>p</sub>= Quota millesimale alloggio, box e relative pertinenze (mill./1000).

#### **ESEMPIO: indicativo**

SUPERFICIE DELL'AREA (presumibilmente)	4.000,00 m <sup>2</sup>
VALORE DELL'AREA ALLA CONVENZIONE (presumibilmente)	€ 200.000,00



% RIVALUTAZIONE ISTAT FOI	20,0
PREZZO RIVALUTATO (Co)	€ 240.000,00
VALORE VENALE (Vv)	€ 1.000.000,00

$Vv \times (0,75) \times 60\%$	€ 450.000,00
$Vv \times (0,75) \times 60\% - Co$	€ 210.000,00

MILLESIMI DI PROPRIETA' (Mp) (presumibilmente calcolato su 40 alloggi)	100
IMPORTO DA VERSARE (presumibilmente)	€ 21.000,00

Ancora una volta si precisa come tale calcolo è presuntivo, dovrà essere richiesto apposito calcolo degli oneri presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, il quale dovrà calcolare l'effettiva estensione dell'area, l'effettivo valore dell'area alla stipula della convenzione, nonché dovrà essere fatta apposita verifica dei millesimi.

Infine a tale somma si dovranno aggiungere le spese per il rogito notarile.

3.10.2 Quesito "j", *"ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto omissis"*;

In merito alla riduzione dei prezzi di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto della Liquidazione Giudiziale, come precedentemente argomentato ai quesiti "b", "f" e "j", ovvero in merito alla necessità di convertire il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà dietro pagamento di una somma, previo calcolo definitivo da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, in funzione tra l'altro della superficie dell'appartamento e dei millesimi e la stipula di un mini-rogito presso un notaio, presentando e protocollando una pratica all'ufficio tecnico, tenuto conto di come i costi e i

tempi dovranno essere sottoposti a parere e approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, e dunque sono stati presumibilmente stimati, tenuto conto che dovrà essere elaborata da parte di un tecnico la pratica per l'ottenimento del certificato di abitabilità ed agibilità, il sottoscritto ritiene opportuno quantificare tali riduzioni dei valori di mercato come di seguito specificato:

All'immobile 1) appartamento adibito a civile abitazione, sito in via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) Edificio B P.1°, f.gl.12 P.IIIa 828 sub.33, in considerazione del proprio stato d'uso e manutenzione, si applica una riduzione pari al 20% rispetto al valore di stima. Pertanto, al valore di stima quantificato in € 146.778,60 si sottrae una percentuale pari al 20%, da cui scaturisce una riduzione pari ad  $€ 146.778,60 - € 29.355,72 = € 117.422,88$  che ne è il valore complessivo in assenza di garanzia per vizi.

All'immobile 2) deposito/garage, sito in via Santa Rosa da Lima n.20/22 Catania (CT) Edificio B P.S1, f.gl.12 P.IIIa 828 sub.75, in considerazione del proprio stato d'uso e manutenzione, si applica una riduzione pari al 20% rispetto al valore di stima. Pertanto, al valore di stima quantificato in € 15.202,00 si sottrae una percentuale pari al 20%, da cui scaturisce una riduzione pari ad  $€ 15.202,00 - € 3.040,40 = € 12.161,60$  che ne è il valore complessivo in assenza di garanzia per vizi.

In conclusione, il valore del compendio staggito in esame, a seguito di applicazione delle riduzioni dei prezzi di mercato per l'assenza di garanzia per vizi è complessivamente pari ad **€ 129.584,48**

**3.11** Quesito "k", "indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento";

In tale procedura come detto sono presenti due beni la cui titolarità è in capo al soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale, e le cui caratteristiche non consentono il frazionamento. In particolare l'immobile 1) sito in via Santa Rosa da Lima n.24 posto al P.1° è composto da una superficie e da una distribuzione tale da non permettere la realizzazione di una ulteriore unità immobiliare. Infatti il suo ipotetico frazionamento comporterebbe la necessità di dovere costituire all'interno della stessa superficie un bene comune non censibile, con la conseguente ulteriore diminuzione della superficie commerciabile, oltreché rivoluzionare gli spazi interni e dunque determinando una perdita di valore anche dell'unità immobiliare principale. Si determinerebbero due unità immobiliari risultanti dal porzionamento che verrebbero ad essere scarsamente funzionali. L'immobile 2) sito in via Santa Rosa da Lima nn.20/22 P.S1 è composto da una superficie tale, da non permettere la realizzazione di un'ulteriore unità immobiliare. In altre parole, a parere dello scrivente non è opportuno un progetto di divisione in natura. I beni non risultano comodamente divisibili, non si ritiene opportuno frazionare in due o più parti gli immobili. Pertanto, vista la tipologia degli immobili in oggetto, gli stessi vanno considerati come due lotti separati:

**Lotto 1)** Appartamento in Catania (CT), via Santa Rosa da Lima n.24, edificio B, piano primo, in catasto al foglio 12, particella 828 sub.33. Trattandosi di un appartamento con unico ingresso si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile. Il valore di tale immobile è pari ad € 117.422,88. Tenuto conto che il bene per la quota di  $\frac{1}{1}$  è nella piena

disponibilità del soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale giusto atto di assegnazione a socio (**allegato 2**), ne deriva che la quota spettante è pari a:

- xxxxx xxxxxx, pari a  $\frac{1}{1} = € 117.422,88$

**Lotto 2)** Box/Garage in Catania (CT), via Santa Rosa da Lima 20/22, edificio B, piano sotto strada, in catasto al foglio 12, particella 828 sub.75. Trattandosi di un locale garage con unico ingresso e con una superficie che non consente il frazionamento, si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile. Il valore di tale immobile è pari ad € 12.161,60. Tenuto conto che il bene per la quota di  $\frac{1}{1}$  è nella piena disponibilità del soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale giusto atto di assegnazione a socio (**allegato 2**), ne deriva che la quota spettante è pari a:

- xxxxx xxxxxx, pari a  $\frac{1}{1} = € 12.161,60$

In conclusione in assolvimento al quesito "k", lo scrivente indica l'opportunità di procedere alla vendita in 2 lotti separati, in quanto i due cespiti possiedono una conformazione che non consente il frazionamento di ulteriori unità immobiliari. Inoltre i due cespiti risultano in capo al soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale in uniche quote omogenee.

Si riassumono di seguito le quote dell'intero compendio staggito:

- xxxxx xxxxxx, importo complessivo pari a = € 129.584,48

### **3.12** Quesito "l", "*documentazione fotografica esterna e interna*"...omissis;

Di seguito si riporta la documentazione fotografica dei cespiti in esame.

L'allegato rilievo fotografico, con le relative didascalie, mostra la situazione degli immobili oggetto di stima. Negli **allegati 9a-9b** si producono i rilievi planimetrici effettuati dallo scrivente con l'indicazione dei rilievi fotografici, mentre negli **allegati 4a-4b** le planimetrie catastali degli immobili in oggetto.





**Foto 1:** Ingresso – via Santa Rosa da Lima n.24-20-22 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila828 Sub.33-75

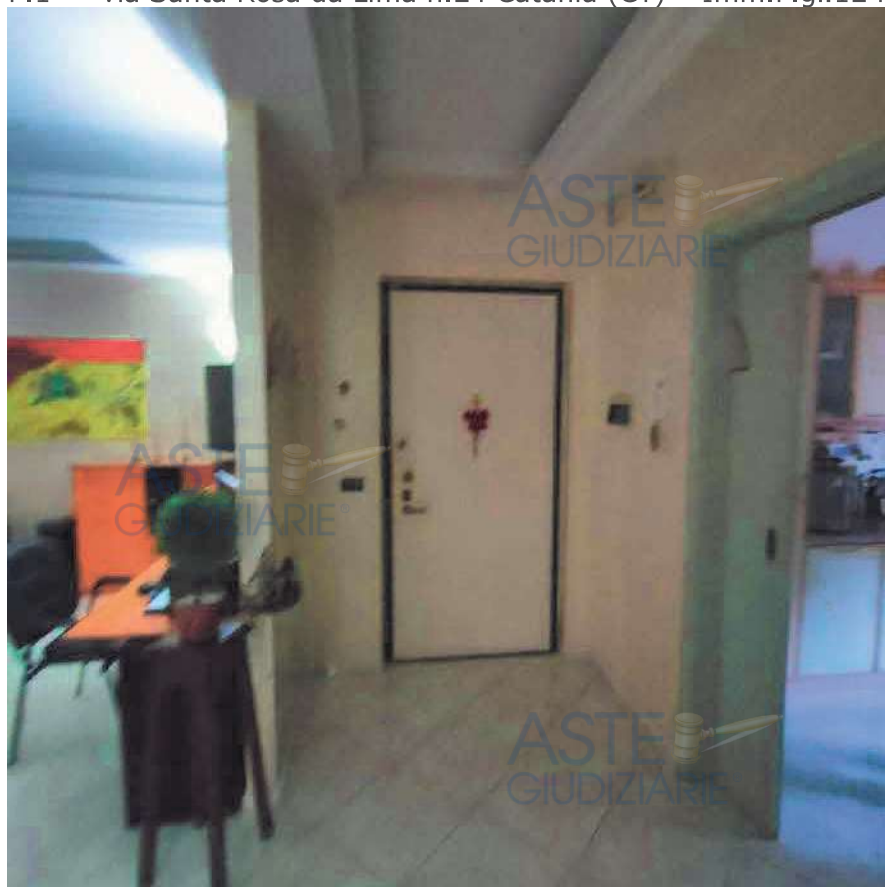


**Foto2:** Androne P.T. – via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila828 Sub.33-75





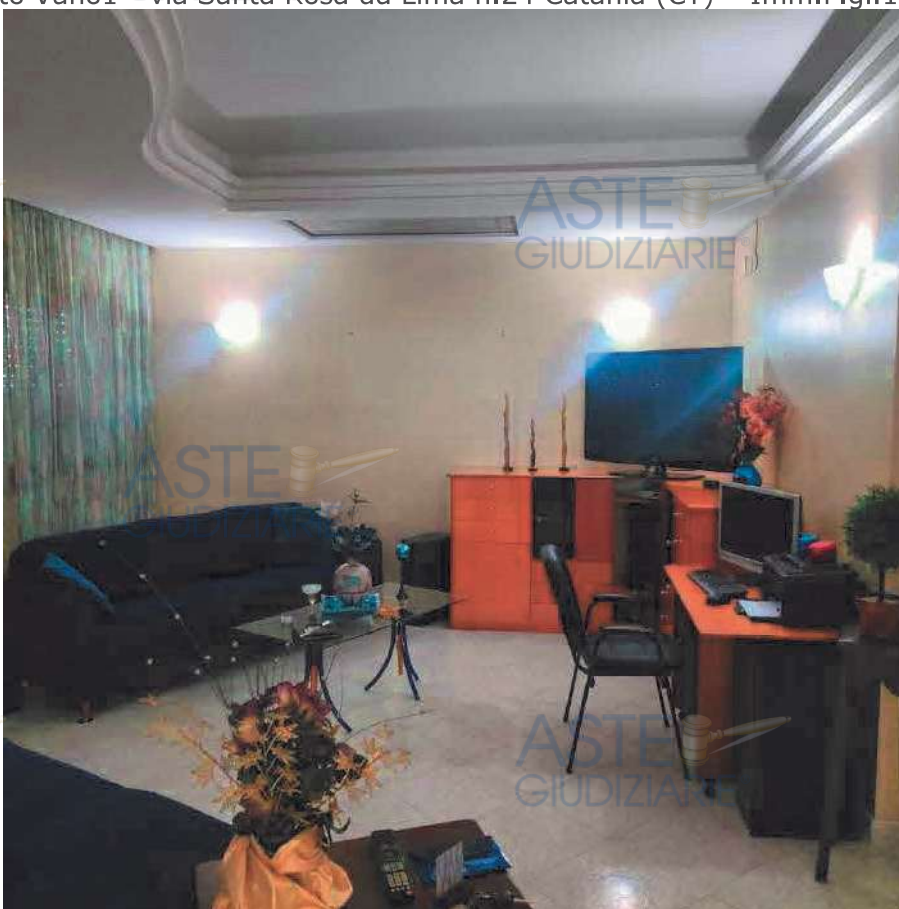
**Foto3:** Pianerottolo P.1° – via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila828 Sub.33



**Foto4:** Appartamento Ingresso - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33



**Foto5:** Appartamento Vano1 - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) - Imm.F.gl.12 P.IIIa 828 Sub.33

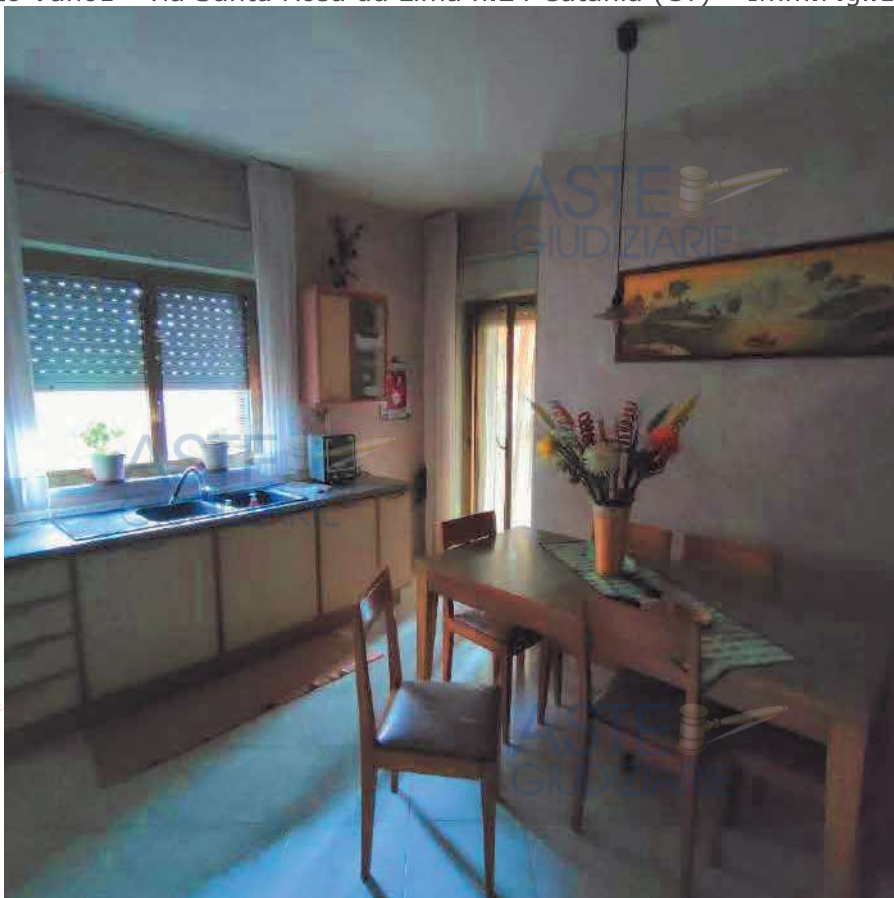


**Foto6:** Appartamento Vano1 - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) - Imm.F.gl.12 P.IIIa 828 Sub.33

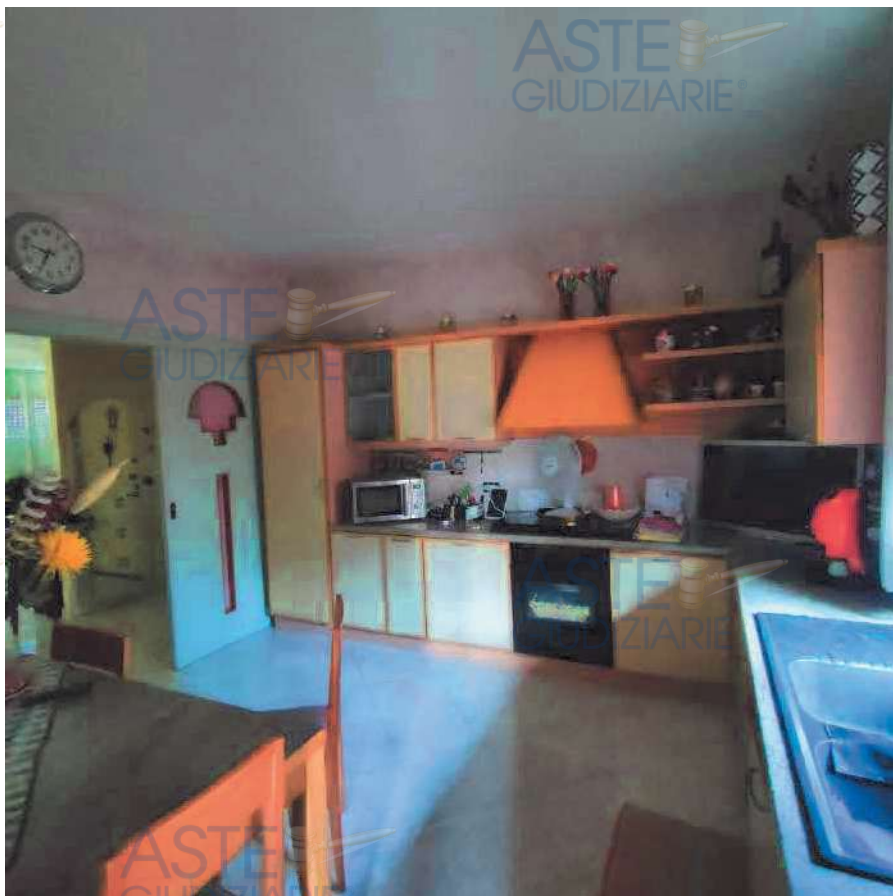




**Foto7:** Appartamento Vano1 - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33



**Foto8:** Appartamento Vano4 - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33



**Foto9:** Appartamento Vano4 - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33



**Foto10:** Appartamento Disimpegno - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33



**Foto11:** Appartamento Disimpegno - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33

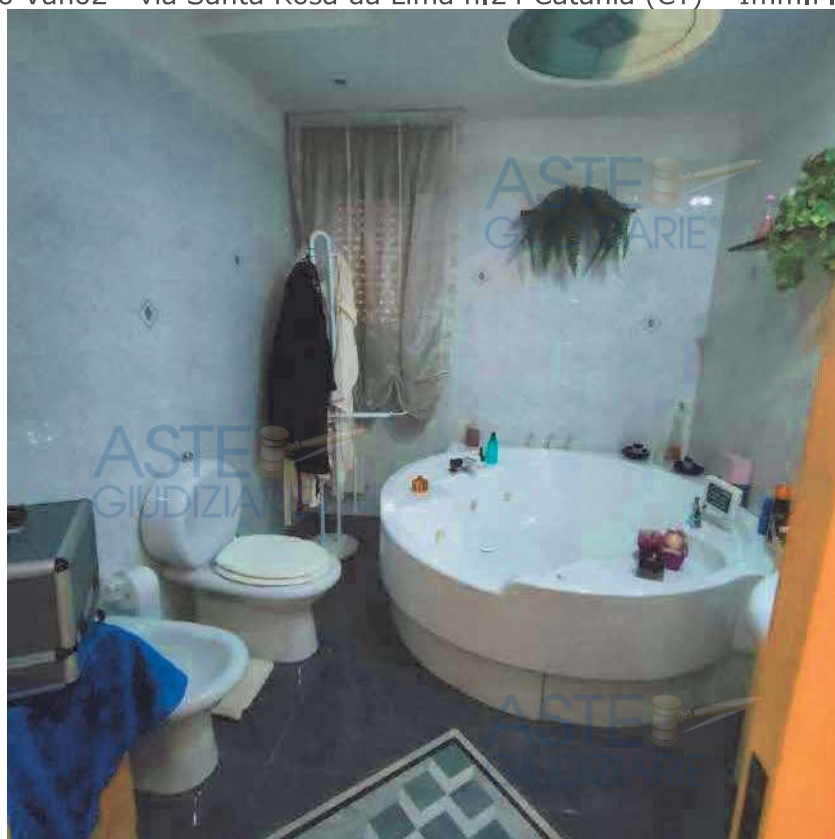


**Foto12:** Appartamento Lavanderia - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33





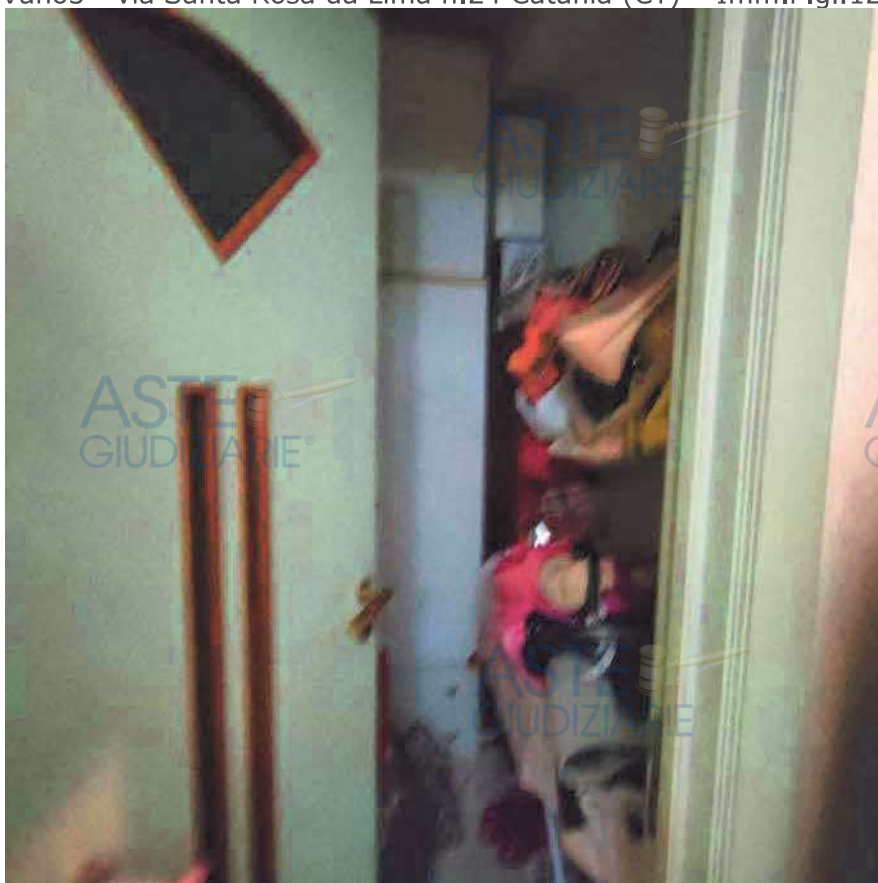
**Foto13:** Appartamento Vano2 - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) - Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33



**Foto14:** Appartamento W.C. - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) - Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33

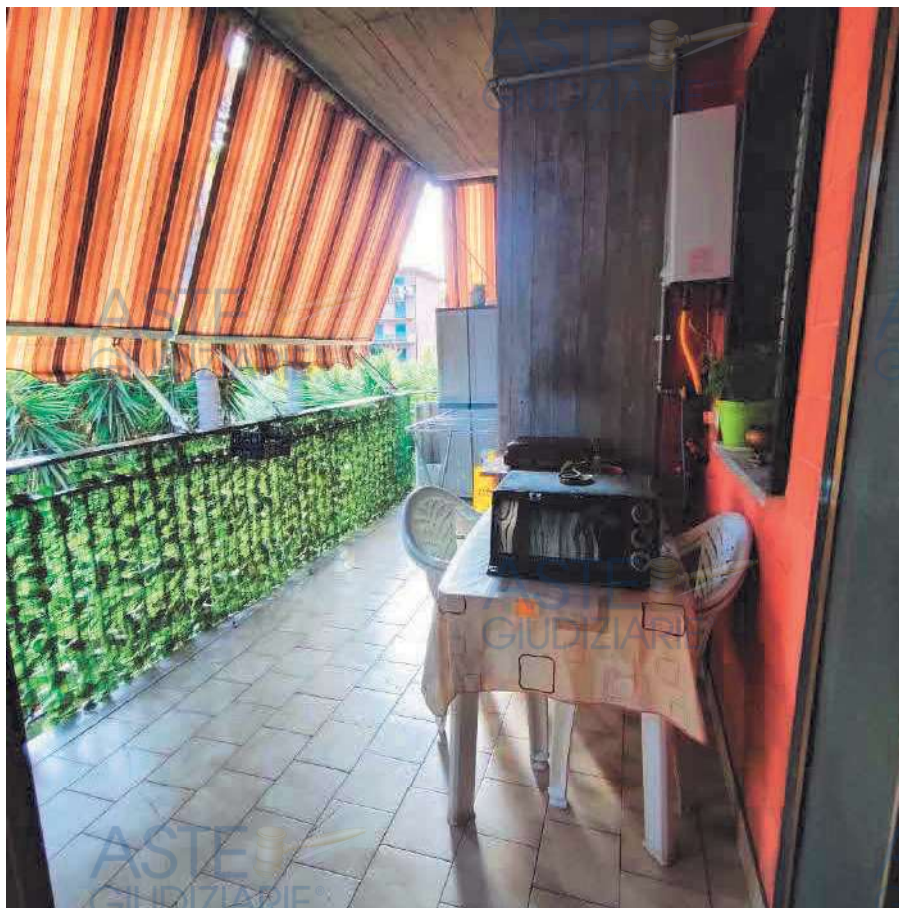


**Foto15:** Appartamento Vano3 - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33

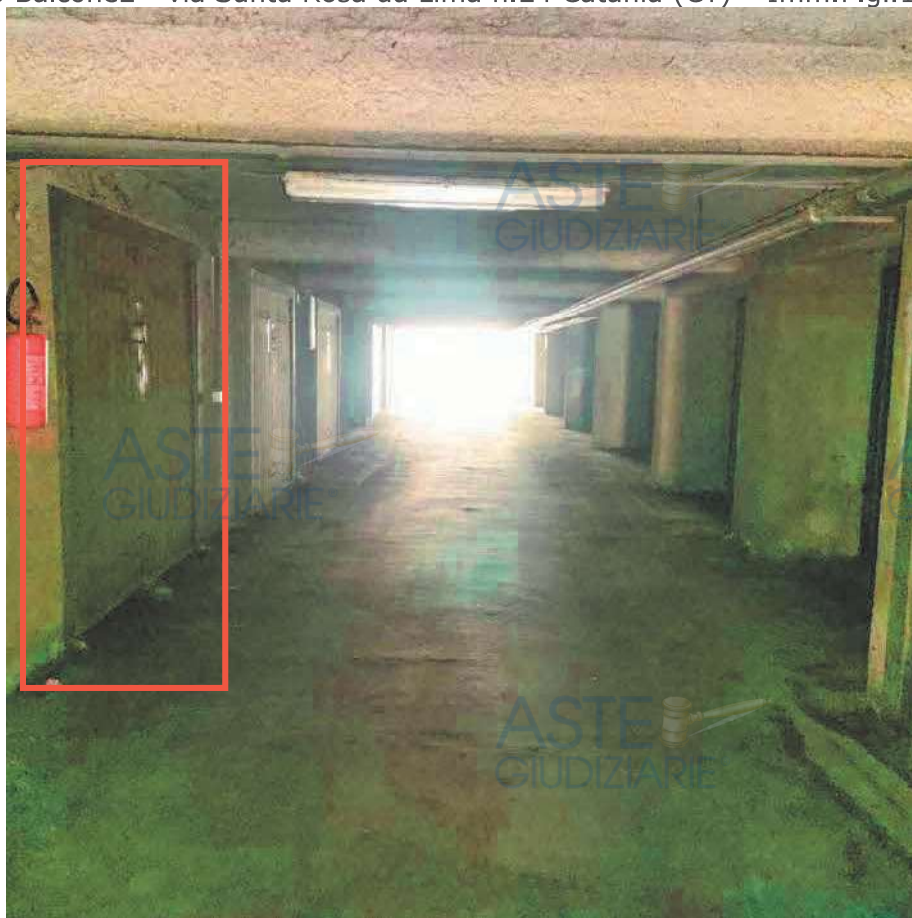


**Foto16:** Appartamento Ripostiglio - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33





**Foto17:** Appartamento Balcone2 - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) - Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.33



**Foto18:** Corsia Garage - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) - Imm.F.gl.12 P.Ila 828 Sub.75



**Foto19:** Box/Garage - via Santa Rosa da Lima n.24 Catania (CT) – Imm.F.gl.12 P.Illa 828 Sub.75

**3.13** Quesito "m", *"accerti nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza, precisi in particolare se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura";*

Nella presente Liquidazione Giudiziale sono presenti due beni. Tali beni come argomentato nei precedenti paragrafi sono nella piena proprietà del soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale, pertanto non si tratta di beni indivisi ed inoltre i beni non risultano comodamente divisibili.

Tanto si rassegna in assolvimento all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Catania, lì 22 maggio 2025

L'Esperto Stimatore  
arch. Filippo Marino

## INDICE ALLEGATI:

- 1-All.1** Nomina del Curatore della Liquidazione Giudiziale N.4-2024 R.G.L.G.;
- 2-All.2** Atto di assegnazione di alloggio a socio della [REDACTED];
- 3-All.3** Estratto di Mappa Immobili censiti al N.C.E.U. F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33-75;
- 4-All.4a** Planimetria Catastale Immobile censito al N.C.E.U. F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33;
- 5-All.4b** Planimetria Catastale Immobile censito al N.C.E.U. F.gl.12 P.IIa 828 Sub.75;
- 6-All.5a** Visura Catastale Storica Immobile censito N.C.E.U. F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33;
- 7-All.5b** Visura Catastale Storica Immobile censito N.C.E.U. F.gl.12 P.IIa 828 Sub.75;
- 8-All.6** Estratto da Google Maps Immobili F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33-75;
- 9-All.7** Verbale di Sopralluogo Immobili F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33-75;
- 10-All.8** Certificato Residenza Soggetto indicato nella Liquidazione Giudiziale;
- 11-All.9a** Rilievo Metrico e Fotografico Immobile F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33;
- 12-All.9b** Rilievo Metrico e Fotografico Immobile F.gl.12 P.IIa 828 Sub.75;
- 13-All.10** Richiesta Certificato Destinazione Urb. Imm.li F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33-75;
- 14-All.11** Certificato di Destinazione Urbanistica Imm.li F.gl.12 P.IIa 828 Sub.33-75;
- 15-All.12** Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari via Santa Rosa da Lima;
- 16-All.13** Richiesta Accesso Documentale Direzione Urbanistica Ecologia e Ambiente del Comune di Catania;
- 17-All.14** Direzione Urbanistica Ecologia e Ambiente del Comune di Catania non Esistenza di certificato di Abitabilità Agibilità;
- 18-All.15** Ricevuta Pagamento Diritti Segreteria e Marca Bollo per Cert. Dest. Urb.;
- 19-All.16** Specifica delle competenze tecniche;
- 18-All.17** Trasmissione e consegna relazione e degli allegati a mezzo mail pec al Curatore della Liquidazione Giudiziale Dott. Avv. Alberto Vella del 5/12/2024;
- 19-All.18** Deposito Telematico Relazione di Stima e Allegati ctlg42024 5/12/2024;
- 20-All.19** Trasmissione e consegna relazione e degli allegati a mezzo mail pec al Curatore della Liquidazione Giudiziale Dott. Avv. Alberto Vella del 22/05/2025;
- 21- All.20** Deposito Telematico Relazione di Stima e Allegati ctlg42024 22/05/2025;