



**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Giudice dell'Esecuzione:** dott.ssa Maria Angela Chisari

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** dott. ing. Elisa Russo



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 100/2023**



ING. ELISA RUSSO  
e-mail: [ing.elisarusso@gmail.com](mailto:ing.elisarusso@gmail.com) - PEC: [elisa.russo@ingpec.eu](mailto:elisa.russo@ingpec.eu)





Firmato Da: RUSSO ELISA E.messo Da: ARUBAPEC S.P.A. M.G.CA 3 Serial#: 526df614e03b9b0adcca040947d8b0302

<b>1.</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....</b>	<b>5</b>
	A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	5
	B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	5
	C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI.....	6
	D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE.....	6
	E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	7
	F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	7
	G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	8
	H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	9
	I) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA.....	10
	K) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE.....	11
	L) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE.....	11
	M) VALORE DEGLI IMMOBILI.....	13
	N) LOTTI E PIANI DI VENDITA.....	14
	O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE.....	14
	P) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI.....	14
	Q) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA.....	15
<b>4.</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>18</b>

1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 02/10/2024 la S.V.I. nominava la Scrivente **dott. Ing. Elisa Russo**, con studio in Belpasso, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A 7225, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 100/2023** promossa da **AQUI SPV s.r.l.** nei confronti di [REDACTED] il termine fissato per il deposito della consulenza è di giorni 120 dal giuramento prestato in data 04/12/2024.

(Allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati)

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti.

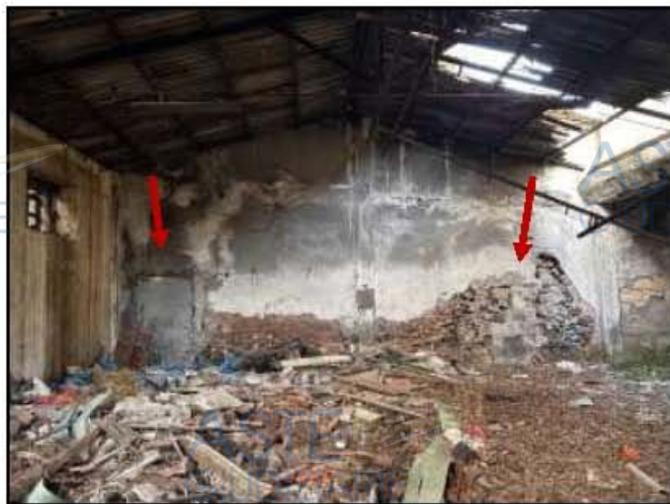
La C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali alle ore **15:00 del 19 Dicembre 2024**, poi posticipato alle ore **14:30 del 7 Gennaio 2025** su richiesta del Debitore Esecutato sentito telefonicamente, presso l'immobile per il quale è stata richiesta la stima, sito in via Orfanotrofico nn. 21-27-29 nel Comune di Catania, previa comunicazione tramite PEC all'Avv. Grazia Gugliotta, difensore del **Creditore Procedente, AQUI SPV s.r.l.**, e tramite raccomandate con ricevute di ritorno alla **Debitrice Esecutata, [REDACTED]**

(Allegato n° 2 – Notifica di sopralluogo)

In tale giorno, all'orario stabilito, la Scrivente C.T.U. si è recata presso l'immobile pignorato dando inizio alle operazioni di sopralluogo avvenute con la costante presenza del Sig. [REDACTED] socio della società [REDACTED] Debitrice Esecutata, e dell'Avv. Larissa Castiglia, nominata Custode del bene pignorato.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'immobile e sono state scattate fotografie.

Occorre rappresentare che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare i locali posti nella porzione più a nord del capannone, in quanto le due porte di accesso agli stessi risultavano occluse dalla presenza di murature in mattoni pieni, probabilmente ad opera di terzi non autorizzati.



Alle ore 15:30, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, la Scrivente ha dichiarato chiuse le operazioni peritali, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa.

(Allegato n° 3 - Verbale di Sopralluogo)

Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

### 3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

#### A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

*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.*

Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in:

- **Opificio - (D/1)**

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Orfanotrofio nn. 21-27-29, piano T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 69 particella 2684 subalterno 3**, categoria D/1, zona censuaria 1, rendita euro 4.612,00, di proprietà della società Eco Ristrutturazioni s.r.l. per la quota di 1000/1000.

L'immobile sorge in un contesto a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semicentrale sud-ovest del Comune di Catania, ben attrezzata di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...). Possiede tre ampi accessi carrabili sulla via Orfanotrofio Santa Casa nn. 21, 27 e 29 (lato est), dei quali quello al n. 21 si apre su una corte all'aperto in comune con le proprietà limitrofe, mentre gli altri due consentono l'ingresso direttamente all'interno del capannone. Sui lati nord, sud ed ovest l'edificio confina con altre unità immobiliari. L'immobile si distribuisce quasi totalmente al piano terra, con una porzione di ridotte dimensioni al piano primo.

(Allegato n°4 – Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale)

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

#### B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

*Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Da un confronto effettuato tra l'Atto di pignoramento n. 110 del 01/02/2023, in favore di AQUI SPV S.R.L. e la relativa Nota di trascrizione nn. 9238/7122 del 28/02/2023, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti alla **Debitrice Esecutata**, **[REDACTED] s.r.l. in liquidazione.**

Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

### C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI

*Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 14/03/2023 ai sensi della Legge n. 302/1998 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, e dalla documentazione catastale consultata (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie) si evince che l'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data del pignoramento trascritto il 28/02/2023 ai nn. 9238/7122 è il seguente:

- **Opificio - (D/1)**

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Orfanotrofia nn. 21-27-29, piano T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 69 particella 2684 subalterno 3**, categoria D/1, zona censuaria 1, rendita euro 4.612,00, **di proprietà della società Eco Ristrutturazioni s.r.l. per la quota di 1000/1000.**

Dalla relazione notarile e dalla consultazione della documentazione prodotta presso l'Agenzia delle Entrate, si rileva che l'immobile è pervenuto **alla società [REDACTED] S.R.L. in piena proprietà per la quota di 1/1** per atto di compravendita del 23/06/2005, n. repertorio 29352/15157, Notaio Reina Giuseppe di Catania, trascritto il 20/07/2005 ai nn. 49067/26735 **da potere di [REDACTED]**

### D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 14/03/2023 ai sensi della Legge n. 302/1998 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, e dalla documentazione

catastale consultata (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie) si riscontrano le seguenti trascrizioni sull'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (2023):

- **Trascrizione nn. 49067/26735 del 20/07/2005:** atto di compravendita n. repertorio 29352/15157 del 23/06/2005, Notaio Reina Giuseppe di Catania, con il quale è pervenuto alla società [REDACTED] S.R.L. In piena proprietà per la quota di 1/1 da potere di: [REDACTED], proprietario di 1/4 della piena proprietà in separazione dei beni [REDACTED] proprietario di 1/4 della piena proprietà in separazione dei beni [REDACTED] il [REDACTED] proprietario di 1/4 della piena proprietà; [REDACTED] proprietario di 1/8 in regime di comunione legale con [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria di 1/8 in regime di comunione legale con [REDACTED]
- **Trascrizione nn. 26180/19564 del 18/07/2001:** decreto di trasferimento immobili n. repertorio 6451 del 31/10/2000 del Tribunale di Catania, con il quale l'immobile è pervenuto ai Sigg. [REDACTED] per di 1/4 della piena proprietà, [REDACTED] per 1/4 della piena proprietà, [REDACTED] per 1/4 della piena proprietà, e [REDACTED] per 1/4 della piena proprietà, da potere dei [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario di 1/2 della piena proprietà, e [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario di 1/2 della piena proprietà.

#### E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

La documentazione prodotta risulta completa.

#### F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

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

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 14/03/2023 ai sensi della Legge n. 302/1998 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, e

dalla documentazione catastale consultata (Allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie) è accertato che sul bene pignorato gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Iscrizione nn. 15526/2212 del 24/03/2011: ipoteca volontaria** concessa a garanzia di apertura di credito di 22/03/2011, Rep. nn. 42638/23886 in Notaio Reina Giuseppe, a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno Società per Azioni – Sede Crotone (KR) – contro [REDACTED] – Capitale euro 400.000,00 – Montante ipotecario euro 720.000,00 – Durata 2 anni.
- **Trascrizione nn. 9238/7122 del 28/02/2023: verbale di pignoramento** del 01/02/2023, Rep. n. 110, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, a favore di AQUI SPV S.R.L. – Sede Conegliano (TV), contro [REDACTED] – Sede [REDACTED]

#### G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

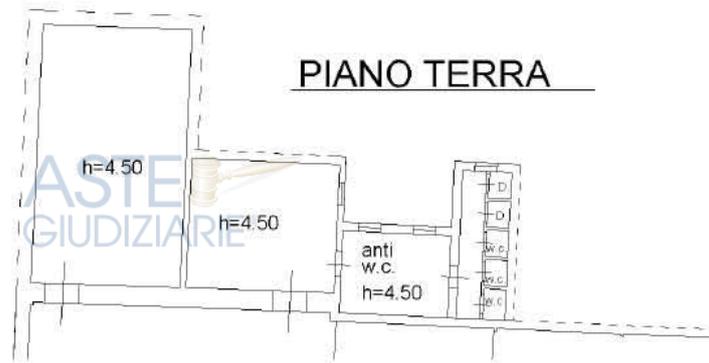
*Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per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

Dalla documentazione catastale acquisita, per il bene immobile indicato al paragrafo a) della presente relazione si è potuto accertare quanto segue:

##### ▪ **Opificio - (D/1)**

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Orfanotrofio nn. 21-27-29, piano T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 69 particella 2684 subalterno 3**, categoria D/1, zona censuaria 1, rendita euro 4.612,00, di proprietà della società [REDACTED] s.r.l. per la quota di 1000/1000.

Da un raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontra la corrispondenza della distribuzione planimetrica per la quasi totalità dell'immobile, con l'unica eccezione dei locali posti nella porzione più a nord dell'edificio ai quali, come rappresentato nei paragrafi precedenti, in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere e per i quali, quindi, non è stato possibile verificare la congruità con la documentazione catastale.



*Locali inaccessibili in sede di sopralluogo*

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono perfettamente rispondenti alle risultanze catastali.

(Allegato n° 6 - Visure e planimetrie catastali)

#### H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Vista la tipologia del bene pignorato, non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

A seguito di un'analisi del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Catania, si è potuto però rilevare che l'edificio oggetto di pignoramento ricade nella **Zona A – Centro Storico** del territorio comunale.



**I) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

*Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.*

Al fine di poter verificare la regolarità urbanistica dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 69 particella 2684 subalterno 3**, la Scrivente C.T.U. ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Catania, sito in via S. Agata n. 2, che conserva i titoli edilizi rilasciati fino al 1970, nonché presso la Direzione Urbanistica del Comune di Catania, sita in via Biondi n. 8, che conserva i titoli edilizi rilasciati dal 1971 ad oggi.

La ricerca presso l'Archivio Storico non ha condotto a nessun risultato; la ricerca presso la Direzione Urbanistica ha fatto emergere la presenza di una richiesta di concessione edilizia (respinta), presentata nel 2007 dalla ditta ██████████ s.r.l., Debitrice Esecutata, per la trasformazione del fabbricato ad uso produttivo in fabbricato ad uso residenziale mediante demolizione e ricostruzione. (Allegato n° 7 – Documenti urbanistici)

La documentazione prodotta, pertanto, non ha fornito alcuna informazione circa l'esistenza di un titolo edilizio per il fabbricato in esame.

Dall'analisi delle caratteristiche costruttive dell'immobile e dalla sua ubicazione, **si può però presupporre che il fabbricato sia stato realizzato prima del 1942**, anno dell'entrata in vigore della L. 17/08/1942 n. 1150 che sancisce l'obbligo dell'ottenimento di un titolo edilizio per le costruzioni da realizzare nei centri urbani, **e che pertanto si possa considerare urbanisticamente regolare.**

Tale considerazione trova conferma anche nella relazione di accompagnamento al progetto di trasformazione presentato dalla Ditta proprietaria nel 2007, in cui si individua la data di realizzazione dell'immobile tra il 1935 ed il 1938.

**J) IMMOBILI ABUSIVI: VERIFICA ESISTENZA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01 E QUANTIFICAZIONE ONERI DI DEMOLIZIONE E VERIFICA ESISTENZA ISTANZE DI DEMOLIZIONE**

*Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare*

a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione reperita, la Scrivente non ha rilevato la presenza di immobili o porzioni di immobili abusivi.

#### **K) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE**

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

In sede di sopralluogo la Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che l'immobile, a destinazione d'uso produttiva, risulta libero da cose e/o persone.

#### **L) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE**

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.

Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Catania in via Orfanotrofio 21-27-29 ed è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 69, particella 2684, subalterno 3. L'immobile sorge in un contesto a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semicentrale sud-ovest del Comune di Catania, ben attrezzata di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...). Possiede tre ampi accessi carrabili sulla via Orfanotrofio Santa Casa nn. 21, 27 e 29 (lato est), dei quali quello al n. 21 si apre su una corte all'aperto in comune con le proprietà limitrofe, mentre gli altri due consentono l'ingresso direttamente all'interno del capannone. Sui lati nord, sud ed ovest l'edificio confina con altre unità immobiliari. L'immobile si distribuisce quasi

totalmente al piano terra, con una porzione di ridotte dimensioni al piano primo.

Al piano terra l'immobile si presenta come unico grande ambiente della superficie netta di circa mq 900,00, interrotto esclusivamente dalla presenza di un locale posto nella zona centrale del capannone della superficie netta pari a circa mq 53,00 e dall'adiacente vano scala di superficie netta pari a circa mq 11,00, che conduce al locale posto al piano primo di superficie netta pari a mq 78,00. L'altezza di interpiano al piano terra varia da m 4,70 a m 6,60, al piano primo è pari a m 3,00.

L'immobile è costituito da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato a vista, tamponature in parte in mattoni ed in parte in pietrame lavico e malta, copertura a falde costituita da capriate in ferro e pannelli del tipo ondulato, mancanti in alcune porzioni del fabbricato.

L'immobile versa in un pessimo stato di conservazione: le pareti non sono intonacate, il piano di calpestio non è rifinito, gli infissi sono quasi del tutto inesistenti, non sono presenti impianti.

(Allegato n°8 - Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°9 – Documentazione fotografica).

La **superficie Commerciale**, ai fini della valutazione dell'edificio, verrà determinata sulla base delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione produttiva, e sarà calcolata quindi come somma di:

- superficie dei **locali aventi funzione principale** nella specifica categoria e dei **locali accessori a servizio diretto** di quelli principali computati in misura pari al 100%;
- superficie dei **locali accessori a servizio indiretto** dei locali principali computati in misura pari al 50% se comunicanti con i locali principali o al 25% se non comunicanti;
- superficie dei **balconi, terrazze e simili** computata nella misura del 10 %;
- superficie dell'**area scoperta o a questa assimilabile**, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%.

Quindi:

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE			
Piano	Coeff.	Descrizione	m <sup>2</sup>
Terra	1,00	Superficie utile vani principali	1.145,00*

Primo	0,50	Superficie utile locale computato nella misura del 50% in quanto ritenuto accessorio a servizio indiretto dei locali al PT	45,00
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>1.190,00</b>

*\*il calcolo tiene conto anche della superficie dei tre locali posti nella porzione più a nord del capannone non rilevati che si assume conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, alla luce del fatto che la superficie dell'intero immobile rilevato è perfettamente corrispondente alla planimetria catastale.*

#### M) VALORE DEGLI IMMOBILI

*Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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);*

*Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.*

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la Scrivente passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adatterà solo il criterio di stima sintetica comparativa, in quanto, viste le pessime condizioni in cui versa l'immobile che non consentono di produrre alcun reddito, non è possibile applicare il criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

La **stima sintetica comparativa** è basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Un punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Semicentrale C8 del Comune di Catania con tipologia edilizia di tipo economico prevalente, ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2024. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona di riferimento del Comune di Catania [Allegato n° 10 - Interrogazione OMI], un valore di mercato oscillante **tra 400,00 e 650,00 €/m<sup>2</sup>** per **laboratori** in stato conservativo scadente.

Considerate le modalità di vendita del bene tramite asta giudiziaria, la sua ubicazione, lo stato di degrado che ne impedisce l'utilizzo senza preliminari opere di messa in sicurezza, nonché i costi necessari per una ristrutturazione significativa al fine di renderlo nuovamente fruibile, si è ritenuto

equo assegnare il valore di **150,00 €/m<sup>2</sup>**.

Si ottiene, pertanto:

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

$$m^2 1.190,00 \times \text{€/m}^2 150,00 = \text{€ } 178.500,00$$

Applicando una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nella misura del 20% si otterrà il seguente valore:

$$V = \text{€ } 178.500,00 \times 0,80 = \text{€ } 142.800,00 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 143.000,00$$

**(centoquarantatremila/00)**

#### **N) - LOTTI E PIANI DI VENDITA**

*Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.*

Considerato che il pignoramento riguarda un singolo bene, non si può che suggerire la vendita in LOTTO UNICO per l'immobile sito nel territorio del Comune di Catania, in via Orfanotrofia nn. 21-27-29, per un valore complessivo di **€ 143.000,00**.

#### **O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE**

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

La documentazione fotografica interna ed esterna del bene pignorato è riportata nell'Allegato n° 9; la planimetria catastale dell'immobile pignorato è contenuta nell'Allegato n° 6.

#### **P) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI**

*Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Nel caso in esame non sono presenti beni indivisi in quanto l'immobile oggetto di pignoramento appartiene per intero alla Debitrice Esecutata, XXXXXXXXXX s.r.l.

**Q) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI  
PIGNORATI IN QUOTA**

*Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Nel caso in esame non sono presenti più beni pignorati in quota.

#### 4. CONCLUSIONI

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali la Scrivente C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in:

- **Opificio - (D/1)**

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Orfanotrofio nn. 21-27-29, piano T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 69 particella 2684 subalterno 3**, categoria D/1, zona censuaria 1, rendita euro 4.612,00, **di proprietà della società Eco Ristrutturazioni s.r.l. per la quota di 1000/1000.**

L'immobile sorge in un contesto a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semicentrale sud-ovest del Comune di Catania, ben attrezzata di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...). Possiede tre ampi accessi carrabili sulla via Orfanotrofio Santa Casa nn. 21, 27 e 29 (lato est), dei quali quello al n. 21 si apre su una corte all'aperto in comune con le proprietà limitrofe, mentre gli altri due consentono l'ingresso direttamente all'interno del capannone. Sui lati nord, sud ed ovest l'edificio confina con altre unità immobiliari. L'immobile si distribuisce quasi totalmente al piano terra, con una porzione di ridotte dimensioni al piano primo.

- Da un raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontra la corrispondenza della distribuzione planimetrica dell'immobile.
- Relativamente alla conformità urbanistica si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del 1942 e che, pertanto, risulta urbanisticamente regolare.
- L'immobile risulta libero da cose e/o persone.
- La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a **mq 1.190,00**. Il bene versa in cattivo stato di conservazione.
- Il **valore totale** stimato per l'immobile, ridotto del 20% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, è pari ad **€ 143.000,00**.

Con quanto sopra esposto la Scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.



Belpasso, 28/02/2025



La C.T.U.

Ing. Elisa Russo



PROC. ESEC. IMMOBILIARE N.RGE 100/2023



5. ALLEGATI

- Decreto di nomina dell' Esperto per la Stima dei Beni Pignorati
- Notifica di sopralluogo
- Verbale di Sopralluogo
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale
- Ispezioni ipotecarie
- Visure e planimetrie catastali
- Documenti urbanistici
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche
- Interrogazione OMI
- Spese sostenute
- Attestazione di consegna della relazione al debitore Esecutato e al Creditore Procedente
- Richiesta liquidazione parcella

Allegato n° 1

Allegato n° 2

Allegato n° 3

Allegato n° 4

Allegato n° 5

Allegato n° 6

Allegato n° 7

Allegato n° 8

Allegato n° 9

Allegato n° 10

Allegato n° 11

Allegato n° 12

Allegato n° 13