

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°543/2019

_____ C.R.I.A.S.
CONTRO
DEBITORE ESECUTATO

G. E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

ESPERTO PER LA STIMA
DOTT. ING. ALBERTO MARLETTA

SOMMARIO

Sommario	- 2 -
Premessa	- 4 -
ImmobiliE sottoposto a pignoramento	- 11 -
Risposte ai quesiti in mandato	- 12 -
A. Identificazione esatta dei beni pignorati	- 12 -
B. Verifica della correttezza dei dati	- 13 -
C. Verifica della proprietà dei beni	- 13 -
D. Accertamento sull'esatta provenienza dei beni	- 13 -
E. Completezza della documentazione prodotta	- 14 -
F. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare alla vendita	- 14 -
G. Identificazione catastale e rispondenza con atto di pignoramento	- 16 -
H. Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	- 17 -
I. Conformità urbanistico-edilizia	- 17 -
J. Sanabilità abusi	- 18 -
K. Istanza di Condono	- 18 -
L. Abusi non sanabili	- 18 -
M. Formalità, vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente	- 19 -
N. Formalità, vincoli e oneri giuridici inopponibili all'acquirente	- 19 -
O. Proprietà derivante da censo, livello o uso civico	- 19 -
P. Spese condominiali e procedimenti giudiziari	- 19 -
Q. Vincoli locativi	- 19 -
R. Descrizione dei beni	- 20 -
S. Determinazione del valore	- 21 -
T. Riduzione del valore di mercato	- 24 -
U. Metodologia di vendita – lotti	- 25 -

V. Documentazione fotografica e catastale	- 25 -
W. Bene indiviso	- 25 -
X. Più beni pignorati in quota	- 25 -
Conclusioni	- 25 -
Allegati	- 26 -

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica dell'esperto Ing. Alberto Marletta inerente la causa n°543/2019, promossa da C.R.I.A.S. Cassa Regionale Per il Credito alle Imprese Artigiane contro debitore esecutato.

PREMESSA

Con decreto del 29 novembre 2021 del G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci, il sottoscritto Dott. Ing. Alberto Marletta è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati della Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto. In data 09 dicembre 2021 il sottoscritto ha prestato giuramento tramite PEC inviata in Cancelleria. Tramite il decreto sono stati posti i seguenti quesiti:

- 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;*
- b) *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 note di trascrizione), 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;*
- c) *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;

- d) 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;*
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) 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;*
- g) 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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

- h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i) *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 autorizzativo, 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;*
- j) *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere*
- k) *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6^comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/2001, 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;

- l) In caso di immobili abusivi, 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;*
- m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- q) *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);*
- r) *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;*
- s) *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);*
- t) 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;*
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- v) alleghi 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;*
- w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole*

quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apporzionamento 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.

Il sopralluogo all'immobile pignorato è stato fissato, convocando il debitore tramite Posta raccomandata A/R, il creditore ed il Custode Nominato tramite PEC, in data **10.01.2022 alle ore 09,30** presso gli immobili pignorati (Cfr. All. 1 – All. 2 – All. 3 – All. 4). Nel luogo e nell'ora prefissata dell'incontro si è proceduto all'accesso all'immobile, eseguendo diverse fotografie ed i rilievi necessari all'esecuzione del mandato, ed alla fine degli stessi, è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo (Cfr. All. 5).

Contemporaneamente e successivamente sono state esperite le ulteriori indagini al fine di espletare compiutamente il mandato conferito dal G.E.. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

IMMOBILE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento immobiliare è **la proprietà** del seguente immobile:

1. **capannone sito a Catania, in contrada Bicocca, Fondo Cardinale n.10,**
riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catania al **foglio 37, particella 324.**

RISPOSTE AI QUESITI IN MANDATO

A. IDENTIFICAZIONE ESATTA DEI BENI PIGNORATI

Facendo riferimento agli immobili descritti nel paragrafo precedente, *Immobili Sottoposti a Pignoramento*, di seguito verrà effettuata l'identificazione esatta degli stessi:

immobile 1: trattasi di un capannone sito a Catania, nella zona meridionale, contrada Bicocca, raggiungibile dalla SS192.

DATI CATASTALI

In catasto il bene pignorato è così identificato (*Cfr. All. 7*):

IMMOB. 1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Opificio		37	324		1		D/1			€ 4.299,50
Indirizzo	Via Bicocca sn, piano: T-1									

L'immobile risulta di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1.

CONFINI

I **confini esatti**, emersi dal sopralluogo, sono i seguenti:

- L'**immobile** confina a Nord con la strada Fondo Cardinale, a Sud-Est con terreno di altra ditta e a Sud-Ovest con opificio di altra ditta.

CONFORMITÀ DEI DATI

Analizzando i dati catastali prodotti, si è constatato che non vi sono delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, fatta eccezione per la presenza di due baraccamenti in lamiera presenti nella parte Nord-Ovest e Sud-Est del cortile.

B. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI

Dopo aver analizzato la documentazione prodotta, si è proceduto a controllare i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e si è accertato che **il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.**

C. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI

Secondo quanto indicato sugli atti di vendita e sulle relative note di trascrizione, alla data di acquisto **il debitore acquisisce la proprietà dell'immobile sopra descritto**, secondo le quote di 1/1 in capo al debitore.

Pertanto, in capo al debitore si ha **la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento**, secondo la quota sopradetta.

D. ACCERTAMENTO SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato tramite il seguente atto:

- **la piena proprietà dell'immobile, in ragione di 1/1, per atto di cessione del 11.05.2005**, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 18.05.2005 ai nn°18999/33860, a favore del debitore esecutato, contro il sig. 

Al cedente di cui sopra, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 11.01.2002 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 29.01.2002 ai nn°2700/3374.

Dalla documentazione agli atti e da ulteriori accertamenti effettuati dall'esperto, è stata verificata la continuità delle trascrizioni alla data del **pignoramento**.

E. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Nella documentazione prodotta non sono state riscontrate mancanze.

F. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE ALLA VENDITA

Come da Certificazione Notarile Ipotecaria del notaio Giulia Messina Vitrano, presente in fascicolo e aggiornata alla data del 11.07.2019, e come da **ispezione ipotecaria dell'immobile (Cfr. All. 6)** effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania **in data 05.01.2022**, e riferite al periodo che va, rispettivamente, dal 01.10.1990 al 04.01.2022, sull'immobile gravano le formalità di seguito elencate.

- **Iscrizione del 11.10.2001**, Pubblico Ufficiale Giuseppe Lombardo, repertorio n°29309 del 11.10.2001, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 12.10.2001 al n°37420 del Registro Generale e al n°4748 del Registro Particolare. IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
- **Iscrizione del 22.01.2005**, Pubblico Ufficiale Montepaschi Se.Ri.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, repertorio n°204495/2003 del 26.11.2004, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 22.01.2005 al n°4750 del Registro Generale e al n°1107 del Registro Particolare. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73.

- **Iscrizione del 29.09.2006**, Pubblico Ufficiale Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossione Tributi, repertorio n°44046/3054 del 25.09.2006, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 29.09.2006 al n°63681 del Registro Generale e al n°17980 del Registro Particolare. IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73.
- **Iscrizione del 11.02.2010**, Pubblico Ufficiale Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione Provincia, repertorio n°192549/2009 del 26.01.2010, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 11.02.2010 al n°7940 del Registro Generale e al n°2299 del Registro Particolare. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73.
- **Iscrizione del 12.04.2011**, Pubblico Ufficiale Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione, repertorio n°25332/1011 del 31.01.2011, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 12.04.2011 al n°20054 del Registro Generale e al n°2830 del Registro Particolare. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73.
- **Trascrizione del 19.09.2016**, Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia spa, repertorio n°1199/2016 del 16.09.2006, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania al n°35131 del Registro Generale e al n°27011 del Registro Particolare. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE.
- **Trascrizione del 03.07.2019**, Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Tribunale di Catania, repertorio n°2726 del 18.06.2019, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania al n°26548 del

Registro Generale e al n°19626 del Registro Particolare. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- **Iscrizione del 06.10.2021**, Pubblico Ufficiale Giuseppe Lombardo, repertorio n°29309 del 11.10.2001, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania n°44561 del Registro Generale e al n°5140 del Registro Particolare. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RISPONDENZA CON ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto della perizia, come già evidenziato nel paragrafo *Identificazione esatta dei beni pignorati*, dalle visure e planimetrie catastali allegata (*Cfr. All. 7 – All. 8*) è individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania con i seguenti dati:

IMMOB. 1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Opificio		37	324		1		D/1			€ 4.299,50
Indirizzo	Via Bicocca sn, piano: T-1									

L'immobile risulta di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1.

Dall'Atto di Pignoramento risultano pignorati i beni nella piena proprietà nell'intero del debitore esecutato. Da visure storiche allegata, risulta che gli immobili sono, per l'intero, in proprietà del debitore esecutato.

H. ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Considerato che trattasi di fabbricati, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica. In ogni caso il terreno sul quale insiste l'immobile è identificato sul P.R.G. vigente come "Verde Rurale" (art.25 delle Norme di Attuazione) omogenea E. Ai sensi delle Limitazioni Aeronautiche (D.M.T. 39/15 del 30.12.1992) ricade nella zona interessata dalla superficie orizzontale di altitudine m 51 s.l.m..

I. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle indagini effettuate prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Catania, poi presso l'Archivio Generale e l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, interfacciate con quanto emerso dal sopralluogo, facendo riferimento al paragrafo *Identificazione esatta dei beni pignorati*, si evince quanto segue:

1. l'edificio comprendente l'immobile pignorato, **risulta essere stato realizzato, in assenza delle necessarie comunicazioni/richieste al Comune di Catania;**
2. in data **27.09.1986** è stata protocollata **Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria**, prot. n.55132/15559, ai sensi della L. 47/85;
3. in data **03.07.2002** è stata trascritta la Concessione Edilizia in Sanatoria, provvedimento n.22/542 con provvedimento SCE n.1267 del 22.05.2002, **con la quale sono stati sanati gli abusi del precedente punto primo;**
4. nel cortile d'ingresso, nelle zone Nord-Ovest e Sud-Est, vi è la presenza di due baraccamenti in lamiera realizzate in **assenza delle necessarie comunicazioni/richieste al Comune di Catania.**

J. SANABILITÀ ABUSI

Per quanto concerne il **punto primo** del paragrafo precedente e riguardante la realizzazione dell'edificio senza le necessarie Concessioni, come illustrato al punto terzo dello stesso paragrafo, in data 03.07.2002 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria con le seguenti condizioni:

- adeguare lo scarico dei reflui alle prescrizioni dettate dalla Direzione Tutela Ambientale in sede di rilascio del Certificato di Agibilità;
- prima del rilascio del Certificato di Agibilità la ditta dovrà ottenere il Certificato di Prevenzione Incendi da parte del Comando Provinciale dei VV.F..

Per quanto concerne il **punto quarto** del paragrafo precedente e riguardante la realizzazione dei baraccamenti senza le necessarie comunicazioni/richieste, tali abusi **risultano sanabili** presentando presso lo sportello dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania relativa Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA). Per la presentazione della SCIA, oltre al pagamento della relativa sanzione pari a circa € 1.000,00, si stimano spese tecniche pari a circa € 3.000,00.

K. ISTANZA DI CONDONO

Per l'immobile in oggetto non è necessario presentare alcuna istanza di condono.

L. ABUSI NON SANABILI

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto non si ravvisano abusi non sanabili.

M. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle indagini effettuate, prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Catania poi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Catania, si evince che:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuno

- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Nessuno

N. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GIURIDICI INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non sono state riscontrate formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, inopponibili all'acquirente.

O. PROPRIETÀ DERIVANTE DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dalle indagini effettuate, come descritto nei paragrafi precedenti, il **diritto di proprietà degli interi immobili non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

P. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per gli immobili di cui trattasi non sono state ravvisate **spese condominiali non corrisposte.**

Q. VINCOLI LOCATIVI

In sede di sopralluogo l'immobile risulta in disuso e libero da occupazioni.

R. DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio che ospita gli immobili si trova nella zona Sud del Comune di Catania, tra l'autostrada A19 (Palermo-Catania) e la Strada Statale 192. Uno dei modi per raggiungere tale zona consta nel percorrere la E45 in direzione Siracusa e prendere l'uscita Zia Lisa per poi percorrere la Tangenziale (A19) fino ad incontrare una prima rotatoria. A questo punto bisogna inforcare la prima uscita e proseguire fino ad un'altra rotatoria, nella quale bisogna inforcare di nuovo la prima uscita che porterà sulla SS192. Dopo poche decine di metri si arriva all'incrocio con la strada del Fondo Cardinale, ove hanno accesso svariati capannoni.

La zona ove è ubicato l'immobile è piuttosto vicina al centro commerciale denominato "Porte di Catania", nonché all'aeroporto cittadino.

L'IMMOBILE

Il primo lotto di terreno edificato che incontra guardando verso la sinistra della strada Fondo Cardinale è proprio quello che ospita l'immobile. L'accesso al lotto avviene attraversando un grande cancello scorrevole in ferro che permette di arrivare ad un grande piazzale dalla forma trapezoidale. Percorrendo il piazzale verso Ovest si arriva ad un grande portone verde scorrevole a due ante in ferro.

Una volta varcato il portone si ha accesso al **blocco produzione** del capannone che si presenta come un grande ambiente di forma pressoché rettangolare a doppia altezza.

Nella parte Sud-Ovest rispetto al blocco produzione, è ubicata una prima **zona servizi** composta da due stanze ed un bagno. Nella parte Nord-Ovest, invece,

è presente una porta che permette l'accesso pedonale dalla strada Fondo Cardinale ed una scala che conduce al piano primo.

Al piano superiore è ubicata tutta la parte del **blocco servizi**, composto da **tre stanze** ed un **bagno**. Tutte le stanza si affacciano direttamente sulla sala del blocco produzione. Nella parte Sud-Ovest è presente un terrazzo dalla forma pressoché triangolare al quale si accede tramite una porta presente nella zona di arrivo al piano.

L'edificio, tutto considerato, si presenta in buone condizioni, anche se al momento del sopralluogo le pavimentazioni del piazzale esterno e del piano terra si presentavano ricoperte di uno strato di fanghiglia dovuto ad una alluvione eccezionale che ha colpito la città di Catania qualche mese addietro.

S. DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione dell'immobile viene effettuata adottando il procedimento **"Sintetico – Comparativo Diretto"**, in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si sarebbe potuto ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto. Tale procedimento consiste nel comparare il bene oggetto di stima ad altri beni aventi simili caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, che negli ultimi tempi sono stati oggetto di compravendita. Per i lotti in questione, i valori possono riferirsi a quelli di vendita praticati nell'ambito del Comune di Catania. Di volta in volta si valutano le eventuali maggiorazioni o deprezzamenti da applicare sulla base delle valutazioni oggettive che l'esperto ha rilevato in fase di studio.

Premesso che per il calcolo della *Superficie Commerciale (Sc)* si è fatto riferimento alle **norme UNI**, sono state considerate:

- la superficie dell’immobile è stata suddivisa tra zona di produzione e zona di servizi ed uffici, con coefficiente di ponderazione **unitario** per la zona di produzione e **1,2** per il resto;
- la superficie del piazzale, è stata considerata come area esterna ed asservita all’attività principale, per cui il coefficiente di ponderazione è pari a **0,25**. Discorso analogo per il terrazzo presente nella parte Ovest del piano primo.

In definitiva si sono ottenute le seguenti superfici lorde ponderate:

<i>blocco produzione dell’immobile</i>	<i>circa</i>	$510\text{ m}^2 \times 1,00 =$	$510,00\text{ m}^2$
<i>blocco servizi dell’immobile</i>	<i>circa</i>	$155\text{ m}^2 \times 1,20 =$	$186,00\text{ m}^2$
<i>terrazzo piano primo dell’immobile</i>	<i>circa</i>	$30\text{ m}^2 \times 0,25 =$	$7,50\text{ m}^2$
<i>piazzale</i>	<i>circa</i>	$330\text{ m}^2 \times 0,25 =$	<u>$82,50\text{ m}^2$</u>
	Somma		786,00 m²

Tra gli elementi di valutazione presi a base di riferimento, lo scrivente ha tenuto conto dei valori pubblicati dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) “*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio – Anno 2021 Semestre 1*”. Considerato che, secondo quanto indicato sul sito [HTTP://WWW.AGENZIAENTRATE.GOV.IT/GEOPOI_OMI/INDEX.PHP](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php), l’immobile oggetto di stima è individuato all’interno della **zona E5 microzona 26**, sono stati utilizzati come dati di partenza i valori di seguito riportati:

Codice zona: E5

Microzona: 26

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni Tipici	Normale	370	630	L

Successivamente è stata svolta un'indagine di mercato con gli operatori del settore al fine di verificare l'attendibilità di tali valori e constatare la consistenza degli immobili simili insistenti nella stessa zona.

Alla fine dell'indagine, sono stati trovati immobili in vendita nella stessa zona ed è emerso che il valore medio di mercato è pari a circa **488,00 €/m²**. Considerato che tale valore è riferito a immobili in stato conservativo normale, questo deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari in questione e del contesto in cui sono collocate. Tenendo conto delle caratteristiche *posizionali, funzionali, estetiche e sociali* della zona cittadina in questione, delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione* dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche *funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione* dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, si ottengono i coefficienti correttivi riportati di seguito.

Il *coefficiente di zona* tiene conto della *posizione*, della *funzionalità* e delle *caratteristiche estetiche* della zona ove sorge l'edificio. In particolar modo nel caso in esame si è tenuto conto del fatto che la zona ove sorge l'immobile è molto vicina agli accessi autostradali, come per tutti gli immobili simili presi a riferimento.

Il *coefficiente dell'edificio* tiene conto, in particolare, delle caratteristiche *funzionali, estetiche e di conservazione* degli edifici che ospitano gli immobili oggetto di stima. In particolar modo nel caso in esame si è tenuto conto del fatto che l'edificio si presenta in discrete condizioni.

Il *coefficiente dell'alloggio* tiene conto, in particolare, delle caratteristiche *funzionali, estetiche e di conservazione* dell'immobile oggetto di stima. In particolar modo si è tenuto conto della qualità discreta delle finiture, ma anche della manutenzione, oltre che delle esposizioni degli ambienti rispetto alla maggior parte di quelli presi a riferimento per la stima.

Nella tabella seguente si riportano i valori dei coefficienti adottati. Moltiplicando fra loro tali coefficienti si ottiene il **Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile**.

Immobile 1	Valore assunto
a) Coefficiente complessivo di zona	1,00
b) Coefficiente complessivo dell'edificio	0,95
c) Coefficiente complessivo dell'immobile	0,90
Coefficiente Globale (a x b x c)	0,86

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 488,00 €/m², moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si ottiene il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima:

$$\text{IMMOBILE 1} \quad 488,00 \text{ €/m}^2 \times 0,86 = 420,00 \text{ €/m}^2$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile ed il costo unitario corretto si ottiene il valore dell'immobile:

$$\text{IMMOBILE 1} \quad 786,0 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 420,00 = \text{€ } 330.120,00$$

che vengono arrotondati a € 330.000,00 (diconsi euro trecentotrentamila/00).

T. RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Tenendo conto del fatto che gli immobili non sono esenti da vizi, si ritiene che il valore di mercato debba essere ridotto nella misura del 20% del valore precedentemente stimato. Pertanto, i valori diventano i seguenti:

$$\text{IMMOBILE 1} \quad 0,80 \times \text{€ } 330.000,00 = \text{€ } 264.000,00 \text{ arrotondato}$$

U. METODOLOGIA DI VENDITA – LOTTI

Trattandosi di un unico immobile, la vendita avverrà in un unico lotto.

V. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica del bene pignorato, le planimetrie e le visure catastali acquisite, i verbali di sopralluogo, le planimetrie redatte dallo scrivente e le ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato.

W. BENE INDIVISO

Poiché trattasi di un unico immobile di un unico proprietario, non si prendono in considerazione problematiche relative alla suddivisione in quote.

X. PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA

Poiché trattasi di un unico immobile di un unico proprietario, non si prendono in considerazione problematiche relative alla suddivisione in quote.

CONCLUSIONI

Con la presente perizia lo scrivente ha cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti gli elementi necessari per la vendita del bene immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Seguono schede riepilogative degli immobili:

- 1) **LOTTO 1 – Capannone sito a Catania, in Contrada Bicocca, Fondo Cardinale n.10 piano terra e primo**

Dati catastali Foglio 37 Part. 324

Valore stimato € 330.000,00

Valore ridotto per vizi € 264.000,00

Spese per abusi € 4.000,00

Valore definitivo arrotondato:

€ 260.000,00 (diconsi euro duecentosessantamila/00)

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n°26 pagine e dai seguenti allegati:

ALLEGATI

All. 1. Comunicazione Inizio operazioni peritali e convocazione sopralluogo

All. 2. Ricevute raccomandate A/R inviate al debitore

All. 3. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente

All. 4. Ricevuta PEC inviata al Custode nominato

All. 5. Verbale sopralluogo

All. 6. Ispezione ipotecaria dell'immobile

All. 7. Visura storica dell'immobile

All. 8. Planimetria catastale dell'immobile

All. 9. Estratto di mappa dell'immobile

All. 10. Planimetria stato di fatto dell'immobile

All. 11. Fotografie

All. 12. Dichiarazione di trasmissione perizia alle parti e relative ricevute di spedizione (Allegata solo all'originale depositata in Tribunale)

All. 13. Nota spese e specifica competenze tecniche (Allegata solo all'originale depositata in Tribunale)

Catania li 03/03/2022

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Alberto Marletta