

presente relazione attenendosi a quanto richiesto dal mandato e, specificatamente, trattando inizialmente l'aspetto della individuazione del bene pignorato (da stimare) con particolare riguardo per proprietà, situazione catastale, confini, contesto di riferimento (location), consistenza e stato di fatto, annotando la rispondenza (o meno) dei dati rilevati durante i sopralluoghi con quelli risultanti dalla certificazione disponibile in atti.

Indi, ha ricercato l'eventuale gravame di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli -indicando le eventuali *formalità da cancellare*-, passando poi ad analizzare lo stato urbanistico-edilizio dell'unità immobiliare (u.i.) di interesse.

Dopo aver verificato la disponibilità del bene immobile staggito, sono stati descritti tutti gli elementi utili ed in particolare quelli che possono impattare significativamente sulle operazioni di vendita, tenute presenti

le particolari modalità con cui vi si procederà.

Di tal che, è stato stimato il valore di mercato (riferito al trend del mercato immobiliare in zona) ed il conseguente prezzo di vendita -con motivata assunzione-, predisponendo infine il piano di vendita immobiliare.

In ultimo si sono allegati sub «BA1» e «BA6» l'estratto di mappa dell'area di interesse nonché la planimetria catastale acquisiti e sub «D» le immagini fotografiche raccolte e selezionate, illustrative del compendio pignorato.

q.A. A1. I **beni staggiti** si configurano quale asset immobiliare industriale (laboratorio-magazzino più accessori e pertinenze) ricadente nella fascia meridionale della zona periferica del territorio del comune di Catania (v. Figura1, cerchio e freccia rossi, ed Allegato D foto nn.1÷4).

Tali beni insistono sul lotto di terreni di forma irregolare, avente consistenza catastale uguale a $4.364 m^2$ e fattuale (in esito al rilievo topografico condotto) pari a $4.520 m^2$, individuato al Catasto dai mappali terreni nn. 267 e 1098 del foglio di mappa n. 31 (v. Allegati BA1-BA2-BA4), delimitato da alti muri in c.c.a. innalzati sul confine e sormontati da rete metallica.

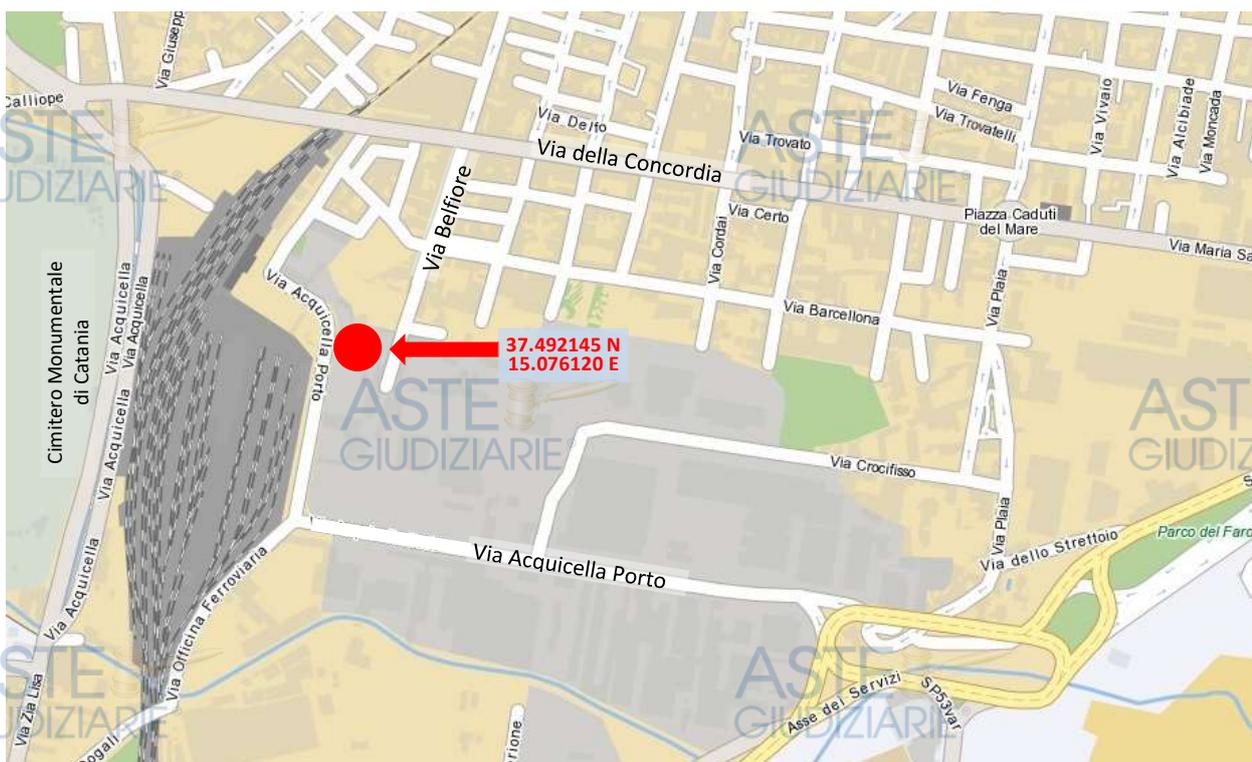


Figura1. -la localizzazione del compendio immobiliare pignorato

Queste le coordinate geografiche del suolo: 37.492145 N, 15.076120 E.

A2. Riguardo il costruito, il capannone (C1) rappresenta l'*unità immobiliare urbana* (u.i.u.) *principale*, di rilevante entità, individuata al Catasto dal mappale fabbricati n.267 del foglio di mappa n.31, nella categoria C/2 concernente i «*magazzini e locali di deposito*» (v. Allegati BA5-BA6).

Sono accessori (non comunicanti) della predetta u.i.u. principale il corpo edilizio per lo stoccaggio della segatura (C2) ed il corpo uffici (C3), posizionato nella corte di ingresso «CRT» estesa $554 m^2$ (al lordo dello sconfinamento di

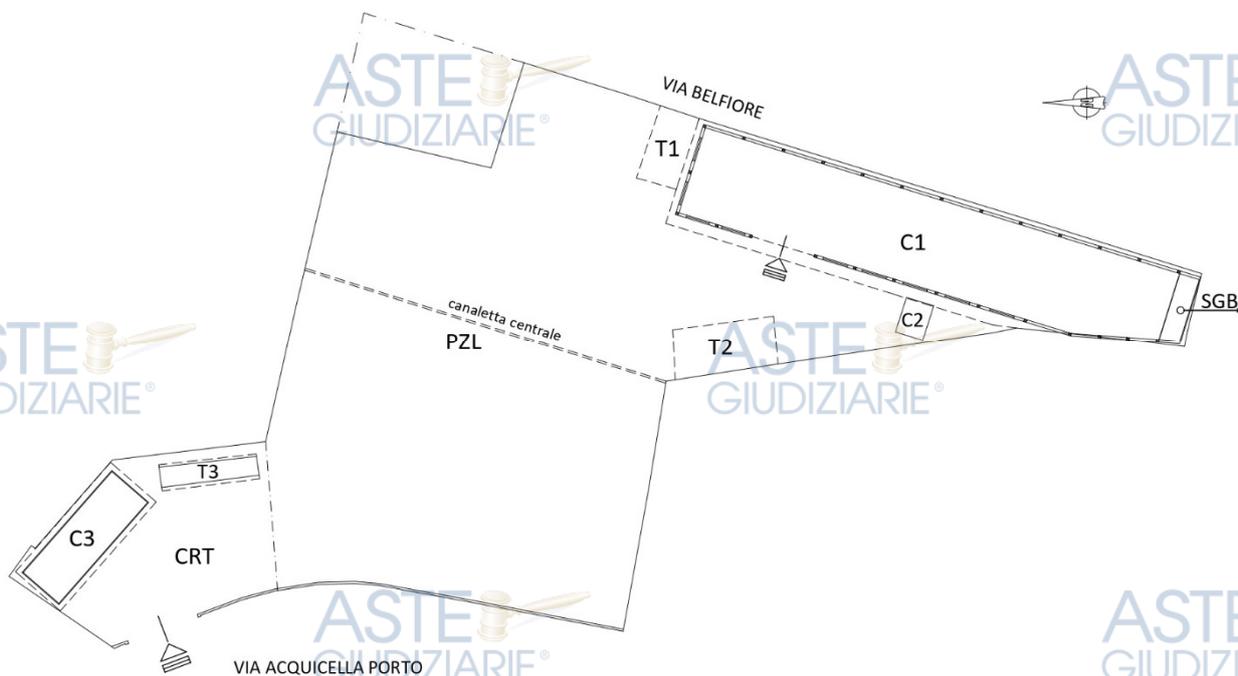
ASTE
GIUDIZIARIE

110 m² esaminato nella sezione 3.), nella quale è posta anche la tettoia in legno

pertinenziale «T3», che copre (e dunque ripara) 37 m² (v. Figura2 ed Allegato C1).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura2. -lo schema planimetrico della situazione di fatto del compendio staggito

Sono pure pertinenziali dell'u.i.u. principale l'antistante piazzale «PZL» (di stallo e manovra), avente area lorda pari a 3.966 m², su cui insistono il corpo «C2» nonché le due tettoie «T1» e «T2» in struttura metallica (precaria), caratterizzate da area di impronta rispettivamente uguale a 47 m² e 78 m².

L'ingresso avviene dal cancello (cieco) pedonale e dall'ampio cancello carrabile scorrevole in acciaio (avente luce uguale a 9.10 m.), posti (nell'ordine) ai n.ri 44 e 46 della Via Acquicella Porto (v. Figura2 ed Allegato C5).

A3. Con le indagini ed i sopralluoghi peritali svolti lo scrivente EdG ha controllato la correttezza dei dati risultanti dalla certificazione versata in atti.

A3.1 In particolare, dai sopralluoghi e dal rilievo topografico condotto è emerso che il lotto di terreni sede dell'asset immobiliare staggito include fattualmente **a)** il tratto di sconfinamento esteso 110 m² nonché **b)** la

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



particella n.268 (del foglio di mappa n.31, v. Allegato BA1).



Dalla visura catastale (v. ALLEGATO BA3), la suddetta particella n. 268 risulta estesa 261 m² (mentre dal rilievo topografico è uguale a 286 m²), classificata quale "AREA" ed intestata alla "partita 2" (partita speciale riguardante «accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani») e pertanto priva di ditta intestata.



Non avendo potuto perciò conoscerne la titolarità dalla visura catastale ed avendo dato esito negativo anche la relativa ispezione telematica per immobile (v. Allegato BB1), si è dovuto richiedere al CUP del D.P. di Catania dell'AdE l'appuntamento in presenza all'URP Catasto Terreni, al fine di ricevere gli opportuni chiarimenti (v. Allegato A10). Dall'incontro avuto il dì 8 aprile con il funzionario dell'Ente [REDACTED] e dalla ispezione per formalità che ne è seguita è emerso che la particella n.268 è ancora in testa ai dante causa della debitrice esecutata, per effetto del verbale di scioglimento della società proprietaria rogato il 27/6/1985 (v. Allegato BB2).



Di tal che, lo scrivente EdG ha depositato istanza alla GE per sapere se la rappresentata situazione di fatto incida sul mandato conferito e precisamente se debba includersi nella stima anche la «particella n.268» in questione ed il «tratto di sconfinamento» poiché irreversibilmente inglobati nel lotto di terreni staggito oppure se si debbano delimitare le due aree in questione prevedendo l'apposita recinzione e detraendone le spese dal valore dello stimando bene pignorato (v. Allegato A12).



Dopo l'incontro del 05/7 avuto con l'EdG, la GE ha provveduto chiarendo che «**la stima debba includere esclusivamente le particelle intestate all'esecutata**» e che le superfici oggetto di sconfinamento devono essere





recintate.



Pertanto, si conferma che **il suolo staggito è individuato al Catasto dai mappali terreni nn. 267 e 1098 del foglio n.31**. La relativa area catastale è pari a 4.364 m^2 (=2764+1600, v. risposta q.G), mentre dal rilievo topografico effettuato l'area in argomento risulta uguale a 4.520 m^2 (=4806-286, v. Allegato C1).



A3.2. Riguardo l'u.i.u. principale pignorata, in sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità, in ordine alla natura ed alla consistenza:



a. nella planimetria catastale (v. Allegato BA6), l'u.i.u. pignorata è qualificata "TETTOIA", mentre fattualmente è un capannone ad uso *magazzino-laboratorio*;



b. nella stessa planimetria catastale, dal particolare dello stralcio di mappa ivi riprodotto in scala 1:2000 (v. Figura3. ed Allegato BA6, porzione cerchiata in rosso) risulta che la superficie libera pertinenziale dell'u.i.u. in questione (identificata dalla predetta particella terreni n. 267) **ingloba impropriamente anche il lotto di terreno identificato dalla particella n. 268** (oggetto della succitata istanza formulata alla GE), **che però non rientra nella titolarità dell'esecutata**, la cui regolarità verrà vagliata alla successiva sezione «q.G-2»;



c. dalla visura storica e dalla pianta catastale (v. Allegato BA5-BA6) l'area dell'edificio principale risulta pari a 550 m^2 (superficie netta) ed a 572 m^2 (superficie lorda), mentre dal rilievo topografico eseguito **l'area lorda è uguale a 725 m^2** .



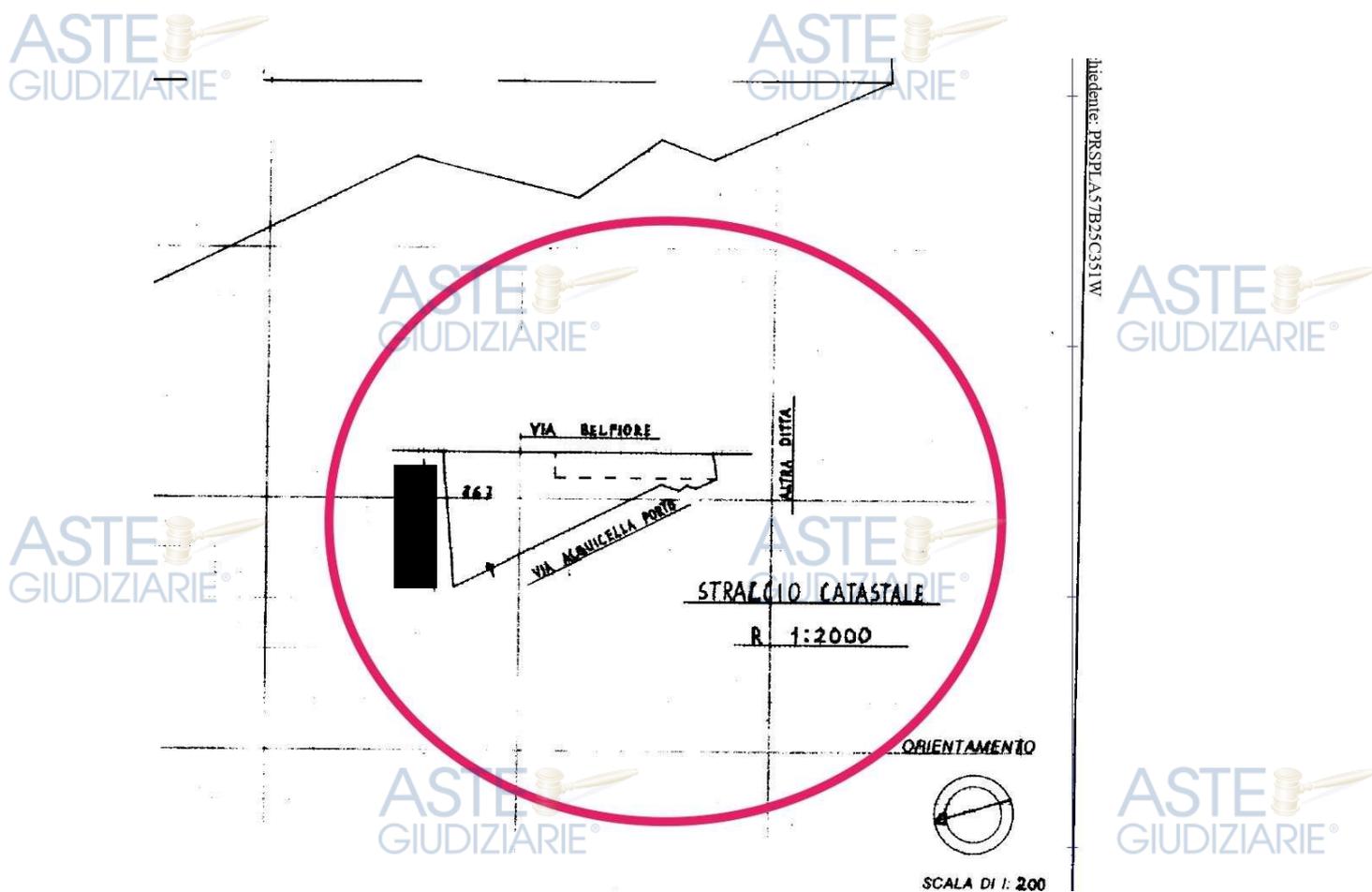


Figura3. –il particolare cerchiato difforme nella pianta catastale dell’u.i.u. staggita

A3.3. In ordine alla difformità sulla natura del magazzino esistente, si puntualizza che in generale si qualifica tettoia l’«elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali» (da R.E.T. nazionale, Allegato A, voce n.41), formato dalla copertura sostenuta da pilastri distanziati tra loro, privo di pareti o tamponature e quindi libero almeno su due o tre lati, utilizzato per il riparo dagli agenti atmosferici.

Invece, nella fattispecie in esame, si tratta di un volume chiuso su tutti i lati perimetrali (con pareti formate da mattoni forati in laterizio e lasciate al rustico), dotato di copertura con struttura in legno e lamierino greco a lastre, a falda unica.



A3.4. Per quanto attiene il corpo uffici «C3» accessorio e la tettoia di corte «T3» (v. Allegato C1), si tratta di manufatti abusivi non censiti al Catasto Fabbricati.

Dal CDU acquisito (v. Allegato BC1), secondo il “Programma Integrato di Intervento San Cristoforo Sud” -Variante al P.R.G. vigente, emerge che tali manufatti ricadono in “Zona Verde Pubblico” (v. avanti Figura4.), regolamentata dall’art. 4.5 delle correlate Nda, zona nella quale le costruzioni di specie non sono ammesse (v. Allegato BC3). Di conseguenza, nel prosieguo di relazione ne sarà predisposta la demolizione.

A4. In tema di **coerenze**, come emerge dall’esame degli atti e dei documenti prodotti nonché verificato durante i sopralluoghi, il compendio immobiliare colpito dal pignoramento confina a Nord con terreni in capo ad altre ditte identificati dai mappali 893-476-867-268, ad Est con la via Belfiore e con terreni di altre ditte censiti come particelle nn. 867 e 268, a Sud con terreni di proprietà di terzi contraddistinti dai mappali 781 e 1149, ad Ovest con la predetta particella n.1149 e con la Via Acquicella Porto (v. Figure1-2 ed Allegato BA1).

q.B- Per quanto attiene la verifica della **correttezza dei dati riportati** concernenti il compendio di immobili da stimare, lo scrivente *Esperto* ha analizzato *l’atto di pignoramento* e la connessa *nota di trascrizione* del 06/8/2019 nn.32870/24154 ed ha verificato sia la corrispondenza tra atto e nota nonché la correttezza in merito ai dati originari dell’immobile pignorato, salvo quanto avanti dedotto alla sezione «q.G-2».

L’*EdG* ha pure accertato che il pignoramento ha colpito le quote spettanti alla società debitrice, poiché trattasi di beni immobili nella piena proprietà





dell'esecutata.



q.C- Riguardo alla verifica della **proprietà**, dall'atto di compravendita del dì 8/4/1991 si deduce che i beni staggiti sono in capo alla società debitrice, per la piena proprietà (v. Allegato B1).

q.D- In tema di accertamento della **esatta provenienza dei beni e della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento**, avendo accertato la mancanza del titolo di provenienza tra la documentazione presente in atti, in data 4/01/22 l'EdG ha depositato la conseguente segnalazione disposta al punto "e" del mandato per incompletezza della documentazione prodotta, ricevendo l'autorizzazione della GE per l'acquisizione (v. Allegato A2). Parte esecutante ha prodotto l'atto di compravendita il successivo 01/4 (v. Allegato B1).

Considerato che il pignoramento è stato posto in essere in data 11/6/2018, nel caso di specie trattasi di atto di acquisto anteriore al ventennio, rogato in data 8 aprile 1991 dal dottor Ugo Russo, coadiutore del dott. Ferdinando Portale, notaio in Catania, ai nn. 190595 rep. e 30383 rac., trascritto in data 16/4/1991 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai nn.17161/12498 (v. Allegato B2), registrato a Catania il 19/4/1991 al n.5433.

q.E- Stante quanto avanti significato, a parere di questo *Esperto* la documentazione prodotta da parte procedente va considerata bastevole, stante l'avvenuta produzione del titolo di provenienza, a seguito della segnalazione di mancanza comunicata dall'EdG (v. Allegati A2-A4).

q.F- In ordine all'accertamento delle **formalità pregiudizievoli**, da





cancellarsi con il decreto di trasferimento, come avanti segnalato in data 14/4/23 questo EdG ha operato le *ispezioni ipotecarie* per immobile onde accertare eventuali variazioni intervenute riguardo la trascrizione delle formalità pregiudizievoli per i cespiti pignorati rispetto a quanto versato in atti (v. Allegati BB3÷BB5).



Or bene, dalle ispezioni effettuate dall'EdG risulta non essere stata inserita alcuna nuova formalità.



Pertanto, con il decreto di trasferimento occorrerà cancellare le seguenti formalità pregiudizievoli delle quali gli immobili staggiti formano oggetto (v. Allegati B3-BB3÷BB5):



- ✓ Trascrizione del 16/4/1991 nn.17161/12498, derivante da atto tra vivi di compravendita, notaio Ferdinando Portale, rep. 190595 del 08/4/1919: immobile T-31-267;
- ✓ Iscrizione del 07/4/1995 nn. 11671/1500, nascente da atto per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, notaia Rita Pelleriti, rep. 30461 del 04/4/1995: immobili T-31-267 e T-31-1098;
- ✓ Iscrizione del 07/9/1999 nn. 31290/4933, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, notaia Daniela Corsaro, rep. 38023 del 31/8/1999: immobili T-31-1098 e F-31-267;
- ✓ Iscrizione del 04/02/2005 nn. 8520/2797, per ipoteca ex art.77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 26/11/2004, emessa da MONTEPASCHI SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi di Catania, rep. 59582, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV. RISC. TRIB. con sede a Catania C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto VIA PORTO ULISSE, 51 CT) contro l'esecutata, capitale €. 27.920,19 –ipoteca €. 55.840,38: immobile T-31-267;
- ✓ Iscrizione del 19/02/2009 nn. 9694/2728, per ipoteca ex art.77 DPR 602/73 nascente da atto amministrativo del 09/01/2009 ai nn.





31290/4933, emessa da MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC. TRIB. di Catania, rep.141439, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC. TRIB. con sede a Catania C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto VIA PORTO ULISSE, 51 CT) contro l'esecutata, capitale €. 24.780,34 –ipoteca €. 49.560,68; immobile F-31-267-1;

- ✓ Iscrizione del 09/5/2019 nn. 17634/2262 in rinnovazione di quella iscritta il 07/9/1999 ai nn.31290/4933 a garanzia del mutuo concesso con atto del 31/8/1999, Notaia Daniela Corsaro di Belpasso, rep.38023, a favore di BANCA AGRICOLA ETNEA SOCIETÀ PER AZIONI sede Catania, C.F. 00208030874 contro l'esecutata, capitale €. 413.165,52 –ipoteca €. 826.331,04 immobili T-31-1098 e F-31-267;
- ✓ Trascrizione del 06/8/2019 nn. 32870/24154, eseguita presso la Conservatoria RR.II. di Catania, nascente da verbale di pignoramento immobili, rep. n.7252 dello 03/7/2019, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. sede Roma C.F. 14535321005, a carico dell'esecutata: immobili F-31-267 e T-31-1098.



q.G- G1. Per quanto concerne l'accertamento della **regolarità catastale**, dopo aver verificato la corrispondenza dei dati identificativi specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, questo EdG ne ha controllato l'accatastamento analizzando (come avanti illustrato alla sezione «q.A-3») le visure catastali (v. Allegato BA2÷BA5) nonché la corrispondenza di quanto rilevato durante il sopralluogo peritale (v. Allegati C1-D) con quanto riprodotto nella pianta catastale dell'u.i.u. principale (presentata il 24/7/1999, v. Allegato BA6) e nell'estratto di mappa catastale (v. Allegato BA1).



Gli identificativi dei beni pignorati registrati al Catasto del comune di Catania sono raccolti nelle Tabelle.1-2, distinti in terreni e fabbricato.



Si rileva che al Catasto Terreni l'originaria particella n. 269 (F.R. di 21 m²) è stata soppressa ed accorpata alla particella n. 267, giusta variazione geometrica del 08/7/1999 (v. Allegato BA2); quest'ultima particella terreni n. 267 è intestata alla "partita 1" (concernente «Aree di Enti Urbani e promiscui»), a cui è correlato il mappale fabbricati n. 267 (fg. 31), intestato all'esecutata nella piena proprietà.

N°	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Reddito (€.)	
								Dominicale	Agrario
1	31	267			ENTE URBANO	2.764			
2		1098			INCOLTO PROD.	1.600		0,25	0,08

Tabella1. – i parametri catastali dei terreni del compendio immobiliare pignorato

N° U.I.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza m ²	Superficie catastale totale (m ²)	Rendita catastale (€.)	Piano
1	CPN	31	267		1	C/2	4	550,00	572,00	1,278,23	T

Tabella2. – i parametri catastali dell'edificio pignorato

Come avanti sottolineato, a meno delle aree scoperte, la superficie lorda catastale totale dell'u.i.u. al mappale fabbricati n. 267 è pari a 572 m², mentre l'area della superficie lorda reale è uguale a 725 m².

G2. In merito alla difformità della planimetria catastale dell'u.i.u. principale (v. Allegato BA6), segnalata al precedente punto «q.A-3.2.b», si rileva:

- a) che dal *contratto di finanziamento fondiario* rogato in data 31/8/1999 dal dott. Stefano Sapuppo, coadiutore temporaneo della dott.ssa Daniela Corsaro, notaia in Belpasso, ai nn. 38022/9383, nella descrizione degli immobili oggetto di ipoteca si legge trattarsi



di «*locale deposito al piano terra di metri² quadrati cinquecentocinquanta (mq. 550) con circostante terreno, sito in Catania via Acquicella Porto n.ri 44.46 e tratto di terreno di are sedici (are 16.00) contiguo all'immobile sopra descritto ...* »;

- b) che nel provvedimento comunale di “DINIEGO CONCESSIONE EDIFICATORIA” (prot.n.32454 del 08/02/2010) relativo alla pratica edilizia n.1487/2006 -che sarà analizzato in dettaglio nella successiva sezione «q.l-2»- si legge che la ditta esecutata ha presentato domanda (in data 07/11/2006) in quanto «*proprietaria dell'appezzamento di terreno sito in Catania via Acquicella Porto n.44, riportato in catasto foglio 31, particelle 1098, 267, 268 e 269, ... tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per la costruzione di un capannone da adibire a ricovero legnami, uffici ed alloggio custode*», includendo dunque impropriamente la particella terreni n. 268 nel suolo di sedime degli interventi edilizi da autorizzare.

Tuttavia, dal momento che è stato accertato che **la particella n. 268** -seppur racchiusa tra la particella staggita n. 267 ed i muri di contenimento perimetrali a sostegno della Via Belfiore (ad Est) e del terreno particella n. 867 (a Nord)- **esula dalla titolarità della ditta esecutata** (v. Allegato BB2), questo EdG non ritiene tecnicamente necessario intervenire a correzione della segnalata difformità della pianta catastale.

q.H In tema di **destinazione urbanistica** delle aree di sedime e pertinenziali dell'u.i.u. (principale) pignorata, questo *Esperto* ha ritenuto necessario richiederne il *certificato di destinazione urbanistica* (CDU),

rilasciato dalla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio – Urbamet del comune di Catania in data 22/02/2022 (v. Allegato BC1).

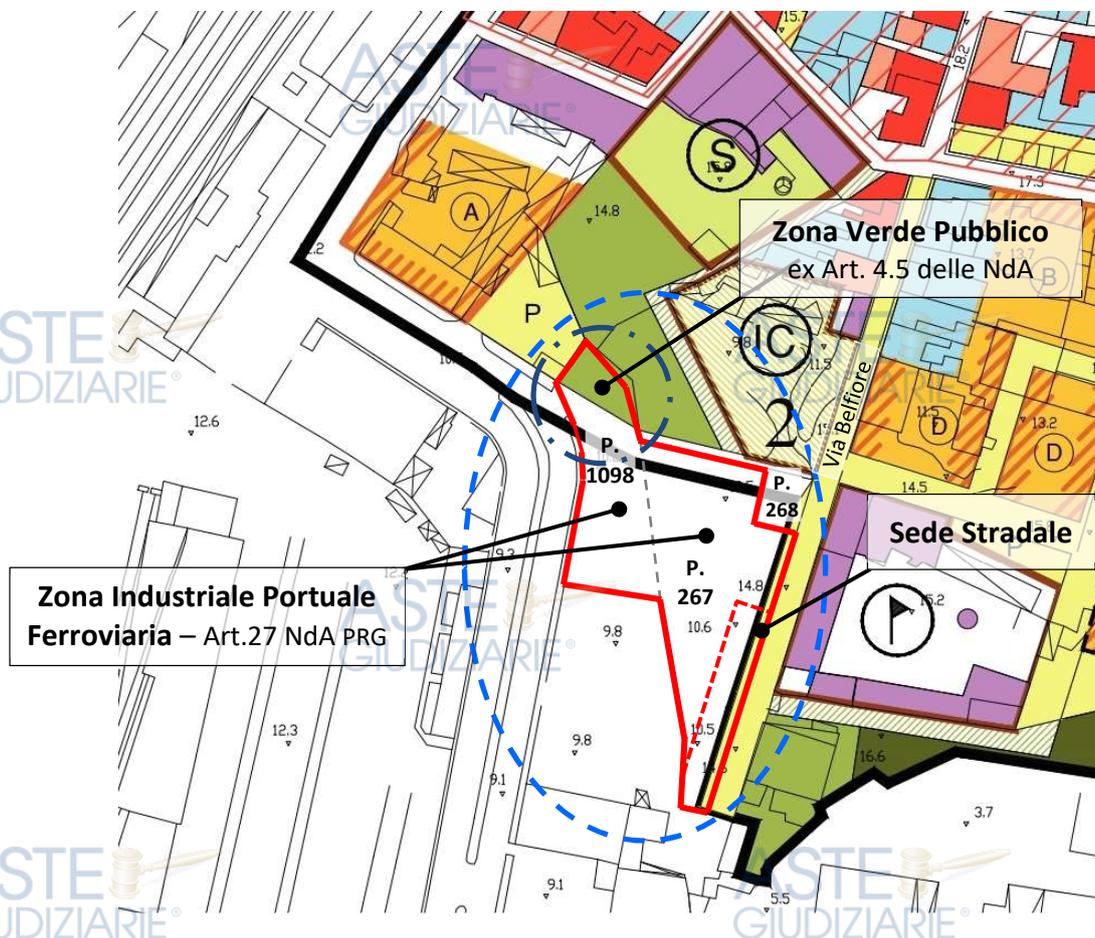


Figura4. -il progetto del programma di intervento S. Cristoforo Sud, variante al P.R.G. vigente

Dal CDU si apprende che secondo il vigente P.R.G., adottato con deliberazioni del C.C. 29/8/1964, n. 296 e 30-31/7/1966, n. 453, reso esecutivo con D.P. 28/6/1969, n. 166-A nonché la correlata variante di “PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO S. CRISTOFORO SUD”, adottato in C.C. con Delibera n.31 del 07/10/1999 e rielaborato con D.P.R.S. del 15/11/2002 (pubblicato nella G.U.R.S. n.56 del 06/12/2002) il lotto di terreni *pignorato* (area perimetrata con tratto continuo in rosso in Figura4.) ricade in quanto alla *particella n.267* in parte in «Sede Stradale» e nell'altra in ZTO

«Industriale Portuale e Ferroviaria», giusta art.27 delle NdA. Invece, la *particella terreni n.1098* ricade in parte in «Zona Verde Pubblico» della variante al PRG, regolamentata dall'art.4.5 delle relative NdA, e nell'altra parte anch'essa nella ZTO «Industriale Portuale e Ferroviaria» di PRG. Inoltre, per la parte in zona Industriale Portuale Ferroviaria, i terreni rientrano nel perimetro della zona territoriale omogenea "D" come definita dall'art. 2 del DL 2 aprile 1968 n. 1444.

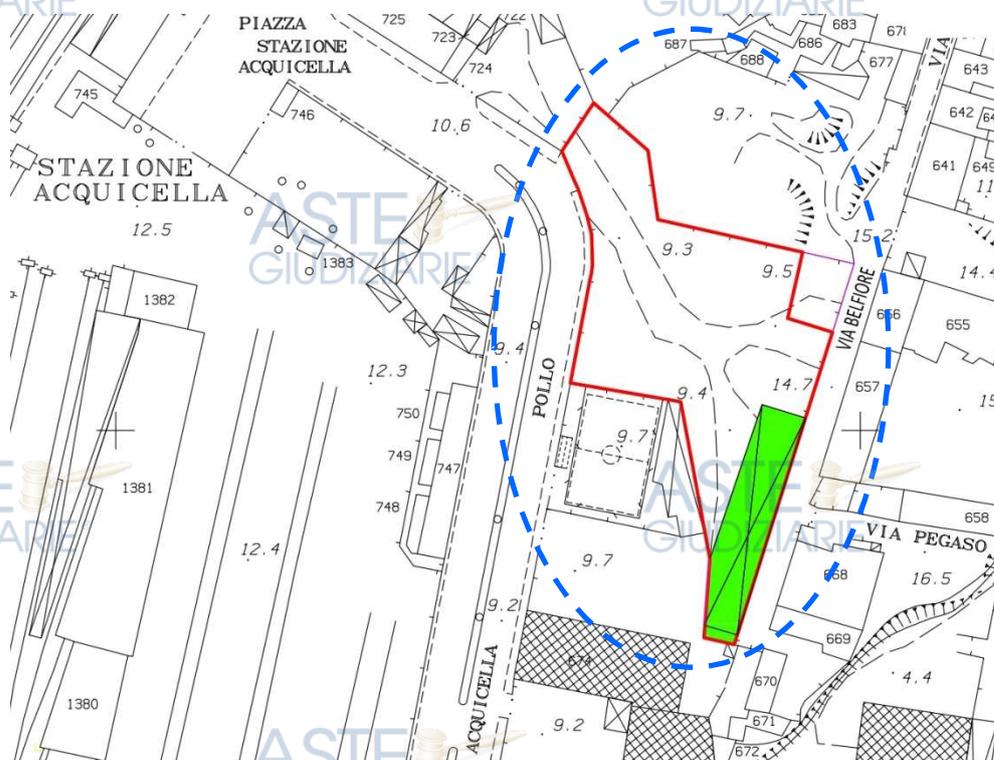


Figura5. –lo stralcio del rilievo aerofotogrammetrico, riprese aeree maggio 2002

q.1- **11.** Per quanto attiene alla **regolarità urbanistico-edilizia** delle unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) esistenti nell'area oggetto di stima, dal rilievo aerofotogrammetrico della città di Catania, ricavato dalle foto aeree del 14÷16 maggio 2002 (acquisito via web, alla voce "Cartografia" dell'URBaMET comunale) si evince che il capannone staggito aveva già assunto a quell'epoca



gli attuali connotati planimetrici (v. Figura5 ed Allegato C0, area evidenziata in verde).



12. Dalla documentazione acquisita dalla Direzione “Corpo Polizia Municipale” del Comune di Catania (prot. n. 191184 dell’11/5/22, v. Allegato B4) e segnata dal verbale di accertamento redatto il 05/6/2010 da Ufficiali di P.G., nell’ambito del servizio di vigilanza e controllo dell’attività edilizia abusiva nel territorio comunale, si apprende tra l’altro a) che le costruzioni che insistono sul suolo in esame sono state poste in essere in assenza del permesso a costruire e dell’autorizzazione del Genio Civile (v. Allegato B4, pag.3), b) che in data 07/11/2006 l’amministratore unico pro tempore dell’esecutata «*presentava istanza di concessione edilizia per le opere di cui in consistenza*» e c) che «*in data 08/02/2010 veniva emesso diniego di concessione edificatoria*» (v. Allegato B4, pagg.13-14).



Inoltre, i predetti due Ufficiali di P.G. hanno constatato che «*all’interno del capannone in atto risulta deposito di legname e attrezzato con macchinari per la lavorazione dello stesso*» (v. Allegato B4, pag.4).



Riguardo poi «*il manufatto in legno di mq. 100 circa, poggiante su una base in cemento ... suddiviso internamente in n° 5 ambienti in atto adibito ad ufficio*», descritto anch’esso nel predetto verbale (v. Allegato B4, pag.4), secondo quanto appreso dalla parte esecutata è stato realizzato intorno all’anno 2010.



13. Pertanto, sulla scorta della documentazione e delle informazioni acquisite, **lo scrivente EdG ha accertato che le unità edilizie esistenti nel lotto di terreno pignorato sono state edificate abusivamente**, in assenza



di titolo abilitativo, e che l'u.i.u. principale (capannone C1) è stata edificata in epoca antecedente al **maggio 2002** (v. Figura5), mentre il corpo uffici (C3) è stato realizzato in epoca successiva al termine stabilito dal D.L. 269/2003.

q.J- Per gli immobili abusivi in argomento non può essere conseguita la sanatoria ex art.36 del DPR 380/2001 poiché non sussiste il requisito della doppia conformità che ricorre soltanto nel caso che siano rispettate tutte le condizioni espressamente indicate dal predetto articolo e dunque qualora si registri la conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione del manufatto sia all'atto della presentazione della domanda di sanatoria.

Inoltre, secondo quanto riferito dall'esecutata, per gli immobili abusivi in esame non risultano presentate istanze di condono.

q.K- **K1.** Ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà presentare, si è verificato che gli immobili pignorati si trovano soltanto nella condizione prevista dall'art 46 c. 5 D.P.R. 380/01 in quanto condonabili - seppure in parte-, dal momento che le ragioni del credito per le quali si procede (mutuo fondiario concesso alla società esecutata con atto del 31/8/1999) e si interviene (mancato pagamento delle somme richieste dall'anno 1990) sono successive all'entrata in vigore della L. 47/1985.

K2. Per chiarire se i cespiti pignorati siano condonabili ai sensi del DL 269/2003 (cd. terzo condono), è necessario operare un distinguo onde escludere gli immobili e porzione di immobile che, già risultati insanabili (vista l'assenza del presupposto fondamentale del rispetto della doppia

conformità), sono anche non condonabili; e precisamente:

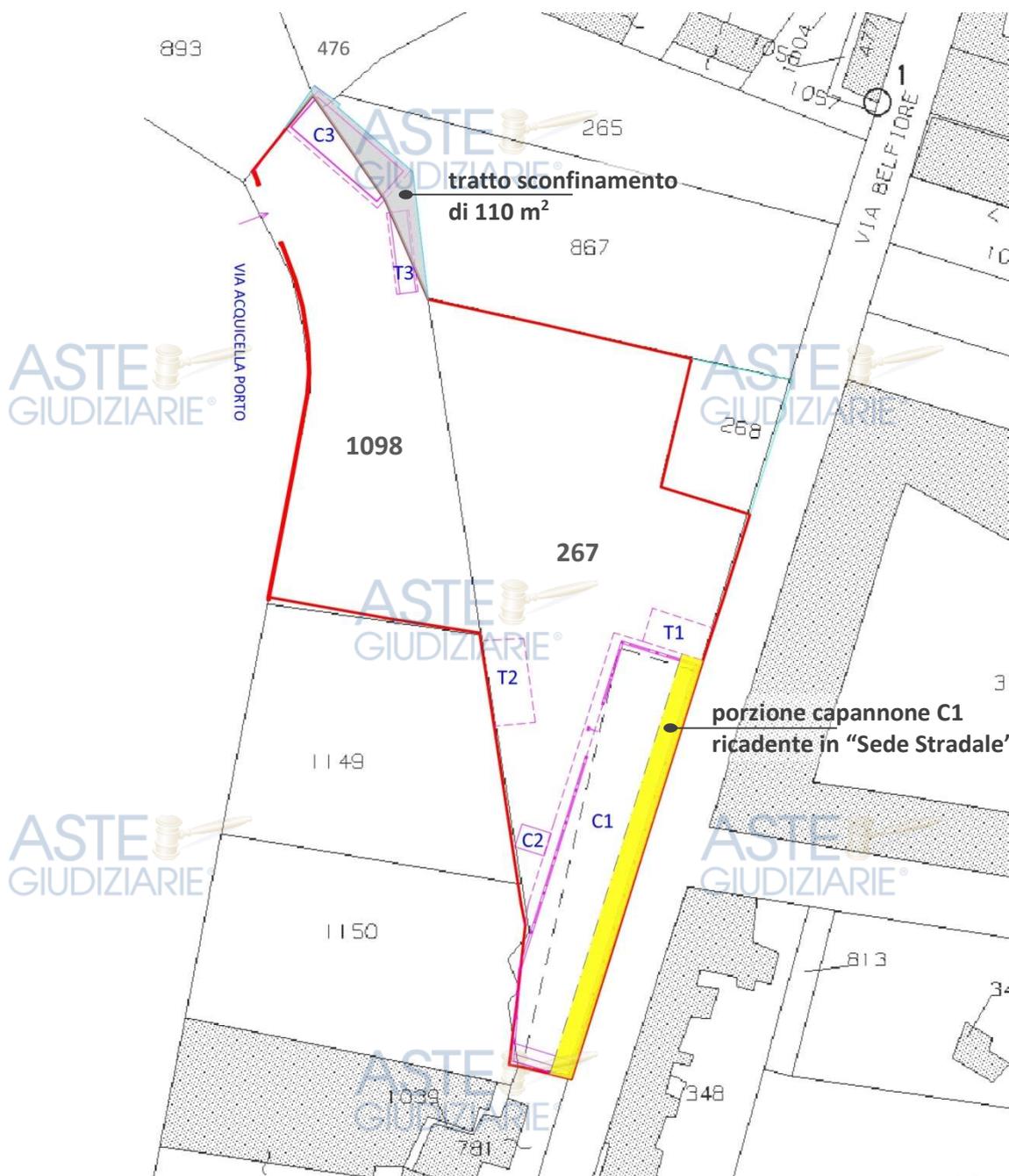


Figura6. –l'estratto di mappa catastale e la planimetria dei cespiti pignorati

- 1) l'u.i.u. accessoria ad uso ufficio «C3» e la tettoia «T3» poiché ricadono in «Zona Verde Pubblico» della variante di PRG (denominata "Progetto del programma di intervento S. Cristoforo Sud"), disciplinata dall'art. 4.5 delle Nda, che non ammette la costruzione di manufatti di tale natura



(v. Figura, area campita in verde); si evidenzia altresì che l'area di impronta di entrambi i manufatti insiste per buona parte nel cd. «tratto di sconfinamento di 110 m²», a danno della particella terreni 867 in capo ad altra ditta (v. Figura6, area campita in grigio); pertanto, nel prosieguo di relazione si valuterà la demolizione dei manufatti in questione;



2) *la striscia del capannone «C1»* insistente all'interno della zona soggetta a vincolo urbanistico assoluto di rispetto della viabilità principale, regolamentata dall'art.26 N.d.A. del PRG vigente (v. Figura4. e Figura6., area campita in giallo).



In conclusione, soltanto il capannone «C1» (in parte) ed il corpo accessorio «C2» sono condonabili, previa la demolizione della predetta striscia di «C1» ricadente in zona di vincolo assoluto.



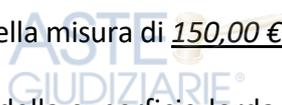
Dalle informazioni assunte dal Comune -sebbene in assenza di un confronto esaustivo per via degli incontri avuti solo in video chat con i tecnici comunali competenti-, nell'ambito del territorio comunale i titolari degli immobili con destinazione d'uso industriale o artigianale ricadenti nelle zone industriali o artigianali sono esentati dal pagamento degli *oneri concessori* (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) per il rilascio del titolo abilitativo.



È invece dovuta l'*oblazione* che, secondo la *tabella C* del D.L. 269/2003 per la *tipologia 1* di immobili non residenziale, incide nella misura di 150,00 €/m².



Ebbene, considerato il fatto che l'attuale area della superficie lorda totale del capannone «C1» è stata rilevata uguale a 725 m² e l'area della striscia da demolire misura 182 m² e che l'area lorda dell'unità accessoria «C2» è pari



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

a 15 m², il costo dell'oblazione da corrispondere si quantifica uguale ad **€ 83.700,00** (euro ottantatremilasettecento/00, =150,00 €/m² * (543+15) m²), importo che andrà detratto dal più probabile valore mercantile stimato per l'asset industriale staggito.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

K3. Si precisa pure che nell'incontro di presenza avuto giorno 11/5/22 con l'Ispettore V. Munzone nell'ufficio Abusi Edilizi della Direzione del "Corpo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Polizia Municipale" comunale, questo EdG ha acquisito (in copia conforme) la documentazione relativa agli abusi edilizi posti in essere dalla ditta eseguita nel compendio immobiliare pignorato, trasmessa dal Comando di Polizia

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Municipale alla competente Autorità Giudiziaria con Notizia di Reato del 09/6/2012 (prot. n.150374, v. Allegato B4). La predetta documentazione ha fornito qualificato ausilio allo scrivente EdG nella stesura di questa relazione.

K4. Infine, in ordine alle eventuali procedure amministrative o sanzionatorie pendenti, si rimanda al seguente paragrafo «q.L.».

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

q.L. Trattando il pignoramento che ci occupa immobili abusivi ed in parte sanabili, poiché per verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione al patrimonio comunale ed allegarle (in copia) a questa relazione, bisogna presentare istanza di accesso documentale al Servizio Antiabusivismo Edilizio comunale, accompagnata dalla ricevuta di pagamento per oneri di ricerca e riproduzione digitale incidenti nella misura

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

di €. 100,00 per singolo fascicolo, il 06/7/22 questo EdG ha prima richiesto l'autorizzazione alla S.V. (v. Allegato A14) e quindi ha presentato la predetta istanza di accesso documentale all'ufficio Antiabusivismo dell'URBAMET del comune di Catania (prot. n.339327/2022, v. Allegato A15).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Tuttavia, come sopra illustrato al capitolo concernente “*le Operazioni di Consulenza*”, nonostante i solleciti di evasione dell’istanza di accesso documentale inviati (via pec) al servizio Antiabusivismo Edilizio comunale e la comunicazione (con pec dell’8/3 u.s.) del provvedimento emesso il 3/3 u.s. con cui la S.V. ordinava al comune di Catania di consegnare all’esperto stimatore la documentazione necessaria ad assolvere al suo mandato, ad oggi non è stato possibile attuare il necessario accesso documentale, rimanendo il Comune silente rispetto alle richieste di accesso agli atti avanzate.

Pertanto, in atto non è stato possibile verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione al patrimonio comunale in ordine al compendio immobiliare staggito, né se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, sicché si procede a stimare i beni staggiti risultando dagli atti allo stato consultabili di proprietà della società eseguita.

q.M-, **q.N-** Riguardando i due quesiti fattispecie diversa da quella in esame -trattandosi di bene né residenziale né condominiale-, questo EdG ritiene di non dovervi rispondere.

q.O. Non risultando i terreni del lotto su cui insiste l’immobile pignorato gravati dalle antiche forme di vincoli sulla proprietà terriera, il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

q.P. - **q.Q.** Idem dei superiori quesiti «M» ed «N».

q.R. **R1.** Riguardo ai *fattori posizionali estrinseci* (location), come avanti delineato, l’asset immobiliare pignorato insiste nella zona periferica del



territorio del comune di Catania, coincidente con la *zona omogenea* O.M.I. identificata con il codice «D1» e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.



Il comparto del territorio comunale è di buona qualità in quanto a condizioni ambientali e risulta discretamente servito dai trasporti pubblici e dotato dei servizi commerciali essenziali.



In più, nella macro-area in argomento si registrano facilità di parcheggio e buona viabilità -soddisfacente per il collegamento urbano ed extraurbano- nonché vicinanza ad aeroporto e porto, che la rendono appetibile anche sotto il profilo commerciale e produttivo.



R2. Per quanto concerne le *caratteristiche intrinseche* (o internalità), l'asset immobiliare staggito è tipizzato da giacitura pianeggiante; buona l'esposizione. È ben aerato e soleggiato; l'altitudine media è pari a *10 m. s.l.m.*



Come avanti descritto, il suolo pignorato è suddivisibile in due porzioni:



- a. la cd. *corte* «CRT», avente in atto area lorda pari a *554 m²*, a cui si accede dalla Via Acquicella Porto mediante il cancello carraio e su cui insistono il corpo uffici «C3» e la tettoia «T3»;
- b. il *piazzale* «PZL», di stallo e manovra, avente area lorda uguale a *3.966 m²*, su cui insistono il corpo principale «C1», il volume pertinenziale «C2», le tettoie «T1» e «T2» (manufatti precari) e gli spazi di stallo e manovra, dotato di pavimentazione in battuto di cemento e di una *canaletta centrale* coperta con grata, per il drenaggio della predetta pavimentazione (v. Figura2 ed Allegato D, foto nn.13-15).



R3. Il capannone «C1» è un manufatto edificato in aderenza al muro di



contenimento e confine di SE con la Via Belfiore (dominante, a monte) nonché ai muri di confine con le particelle n. 781 a Sud e n. 1150 a SW, sorretto da struttura intelaiata indipendente (volume autonomo), chiuso su tre dei lati perimetrali con pareti composte da un doppio foglio di mattoni forati in laterizio 25x25x8, lasciate al rustico su entrambi i paramenti ed in parte provviste di aperture prive di serramenti (v. Allegato D2, foto nn.16÷18, 20÷29).

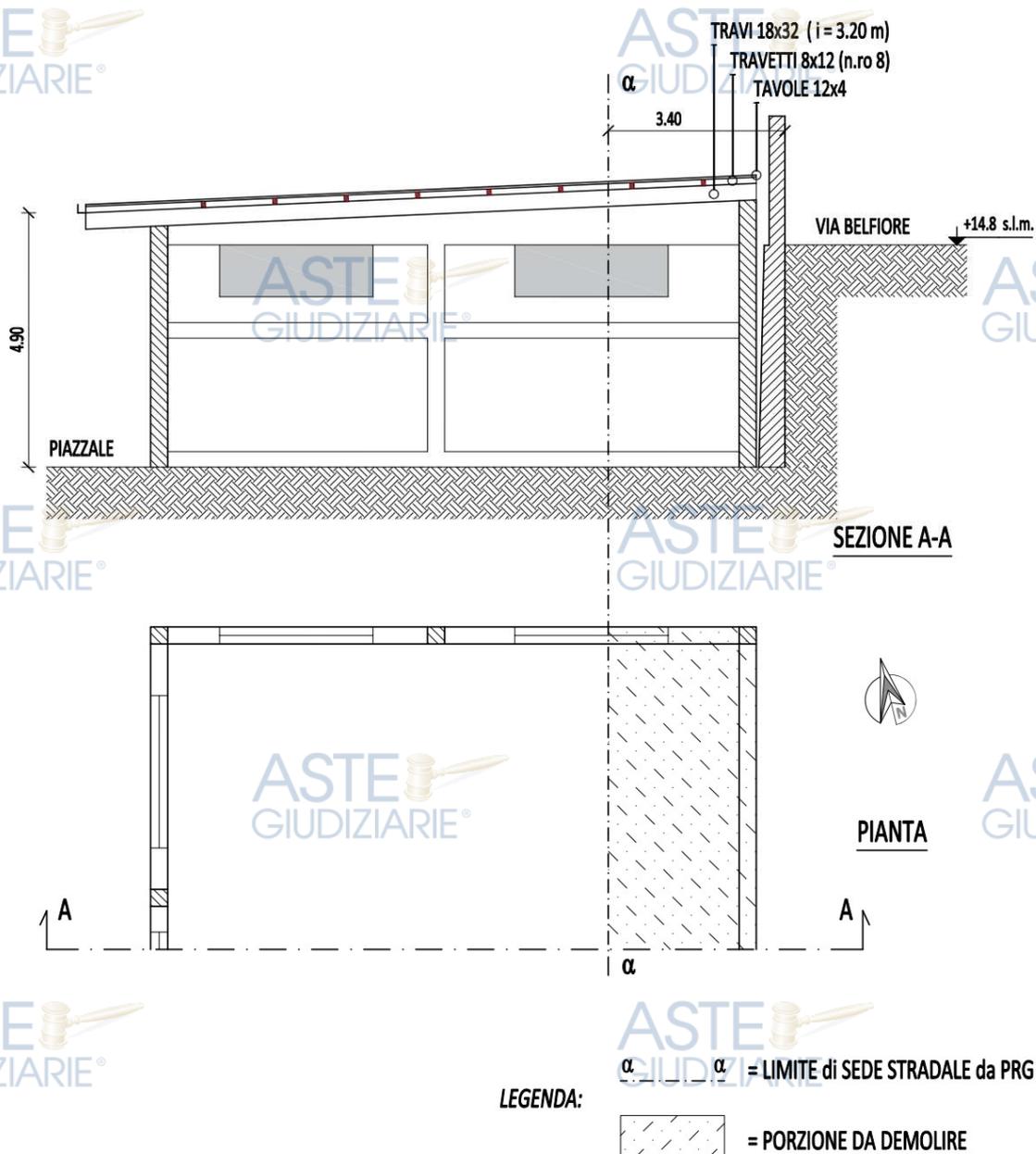


Figura7. –Stralcio pianta e sezione attuali del capannone da sanare



Costituisce di fatto l'edificio principale dell'asset immobiliare *de quo*, pur essendo catastato impropriamente quale tettoia e dunque come opera pertinenziale.



La copertura è costituita da una struttura in legno, a falda unica con pendenza da Est ad Ovest, sostenuta da orditura primaria formata da travi in legno lamellare di sezione 18x32 cm² e luce netta uguale a 11 m. nonché da orditura secondaria con travetti a sezione rettangolare 8x12 cm² in legno lamellare. Il pacchetto di copertura è completato dal pianellato di tavole 12x4 cm², ricoperto con pannelli di polistirene (sp. 3 cm) e lastre grecate in lamierino (v. Figura7 ed Allegato D, foto nn.10-11-13, 20-21, 24÷27).



Trattandosi di copertura a falda unica, aggettante 1,25 m. dal prospetto principale e caratterizzata dall'intradosso lasciato a vista, l'altezza della linea di gronda è stata rilevata uguale a 4,90 m, mentre l'altezza utile (interna) è pari a 5,35 m. $[(5.60+5.10)/2]$, calcolata come media delle altezze rilevate agli estremi della sezione trasversale (v. Allegato C4).



L'ingresso si identifica in un unico varco sul prospetto principale, largo 8,00 m. ed alto 4,05 m. (v. Allegato D2, foto nn.16-18-20)



L'immobile è privo di servizio igienico; è pavimentato in battuto di cemento. L'impianto elettrico è collocato fuori traccia.



Come avanti segnalato, l'attuale area della superficie lorda (coperta) totale dell'u.i.u. «C1» è uguale a 725 m², composta da un unico grande ambiente, di superficie netta pari a 680 m². In particolare, la porzione trapezoidale «SGB» più a SO del capannone (estesa 32 m²) è rialzata di 2,90 m rispetto alla quota del predetto pavimento ed utilizzata come vano di sgombero; si registra la





manca di collegamento fisso (scala) tra i due livelli (v. Allegato D2, foto n.29).

Di contro, l'area della superficie lorda sanabile è uguale a 543,40 m² e la corrispondente superficie netta è pari a 500 m².

Il volume attuale è uguale a 3.820 m³, dei quali 988 m³ ricadenti in zona di vincolo assoluto (sede stradale, v. Figura6, area campita in giallo).

Il capannone è utilizzato in parte a deposito ed in altra parte a laboratorio s.p.p. (senza presenza di persone) per la lavorazione del legname, provvisto di vari macchinari (v. Allegato D, foto nn. 24÷29).

Nello specifico, la squadratrice verticale è dotata di una bocca aspirante, allacciata al collettore dell'apparecchiatura esterna preposta all'abbattimento delle polveri nonché allo stoccaggio della segatura, sistemata nel corpo accessorio denominato «C2» (v. Figura5 ed Allegati C1-C4).

Ai fini edilizi, il manufatto «C2» si considera una pertinenza in quanto a) è preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale «C1», essendo funzionalmente inserito al suo servizio, b) non presenta un autonomo valore di mercato e c) non comporta un carico urbanistico, risolvendo la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale.

Tale pertinenza presenta area di impronta pari a 15 m², consta di un unico vano e non comunica con l'unità principale. Le pareti perimetrali sono piene in c.c.a., al pari della soletta piana di copertura, su cui si erge il torrino con i filtri depolveratori, per la filtrazione delle polveri (v. Allegato D, foto 12-19).

R4. Nelle adiacenze dell'u.i.u. «C1» ricadono le due tettoie «T1» e «T2», opere precarie utilizzate per il riparo dagli agenti atmosferici, dotate di copertura a falda inclinata in lastre di lamiera grecata, sorretta dalla





struttura in tubi Innocenti (v. Allegati C1-C2).



La tettoia «T1» è posizionata in prossimità del confine con la Via Belfiore e copre un'area pari a 47 m² (v. Allegato D, foto nn.8-17); la tettoia «T2» è adiacente al muro perimetrale con la particella n. 1149 e si estende su ca. 78 m² (v. Allegato D, foto nn.9-13-18).



R5. Il corpo uffici «C3» ha sagoma rettangolare, con struttura a sistema BLOCK HOUSE avente pareti portanti in legno lamellare, di spessore pari a 10 cm., con accoppiamento maschio-femmina, incastrate negli spigoli,



lasciate a vista sia internamente sia esternamente, a meno del prospetto principale che è rivestito con intonaco supportato da rete portante, fissata al paramento esterno.



È eretto a ridosso dei muri perimetrali di NE (part. 867-476) e NO (part. 893), con cui forma un'intercapedine mediamente larga 0,80 m., su un basamento di area pari a 100 m², contornato da cordolo rettangolare in c.c.a., emergente 50 cm. dal piano carrabile della corte (v. Allegato D3, foto nn.30-41-42). Vi si accede mediante una scaletta di 3 gradini, in muratura.



Anche le pareti divisorie interne sono lignee e portanti, aventi uguale natura (in legno) e spessore (10 cm.). Il soffitto è piano, in perlinato da 12 cm, sorretto da travetti 10x10 cm.; è dotato di botola, per consentire l'ispezione visiva del sottotetto. L'altezza utile interna è uguale a 2,55 m. e la superficie



netta è ca. 91 m².



La copertura è a capanna (a doppia falda longitudinale), lignea in tavolato con elementi 12x4, ricoperto con guaina ardesiata; l'altezza della linea di gronda dal terreno è pari a 2,92 ml., mentre l'altezza del colmo dal terreno si rileva





pari a 3,92 m.



I vani sono disimpegnati dal corridoio. È presente un servizio igienico per il personale nonché un locale cucina ed un adiacente servizio igienico con doccia (v. Allegato D3, foto nn.31-40). Il pavimento è composto da mattonelle in gres porcellanato; le pareti dei servizi sono rivestite parzialmente in maiolica.



R6. Accanto al corpo uffici, in prossimità del confine di NE con la particella n. 867, si trova la *tettoia* «T3» di area pari a ca. 37 m², avente struttura portante lignea e copertura in tavolato, protetta da lastre sottocoppo Onduline in bitume, dette “*catramate*” (v. Allegati C5 e D1, foto 2-5).



R7. In ragione di quanto avanti rappresentato, l’età di edificazione dell’asset immobiliare di specie rientra nel range «*da 21 a 40 anni*»; la distribuzione planimetrica risulta funzionale.



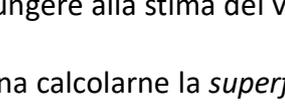
L’edificio principale «C1» mostra stato d’uso e conservazione classificabile sufficiente. Si segnala l’assenza dei serramenti esterni nelle aperture e dell’intonaco nelle pareti; appare sufficiente la dotazione dell’impianto elettrico, adeguata alla utilizzazione svolta.



Quanto sopra implica il *deprezzamento* del valore venale unitario del predetto corpo «C1», di cui si terrà conto in sede di stima applicando il correlato coefficiente di differenziazione, quantificabile nella misura di «*0,90*», dedotto



dal periodico specializzato “Consulente Immobiliare”.



R8. Al fine di giungere alla stima del valore venale della porzione *sanabile* del cespite, bisogna calcolarne la *superficie convenzionale vendibile* (SCV) e, dunque, la superficie lorda ragguagliata, aggiungendo alla superficie





commerciale lorda dell'u.i. in esame la quota percentuale delle superfici pertinentenziali.

Si puntualizza che l'area lorda sanabile del capannone è uguale $543,50 m^2$ e che la correlata superficie netta è pari a $500 m^2$.

Nella Tabella3 sono riportate la *consistenza* delle unità immobiliare produttiva, la *superficie lorda totale* (m^2) delle *pertinenze* esclusive accessorie a servizio della predetta u.i. e la relativa *superficie lorda ragguagliata* (m^2), calcolata applicando i *coefficienti di omogeneizzazione* dedotti dal *M.O.S.I.* e da pubblicazioni e periodici specializzati, correlati alle pertinenze esclusive *di ornamento* nonché alle *dotazioni accessorie a servizio* dell'unità immobiliare principale.

Codice u.i. / pertinenze	Distribuzione ai piani				Stato di fatto attuale				Sconfina-mento da detrarre (m^2)	Pertinenze esclusive uu.ii.					Sup. Lorda ragguagliata (m^2) Capannone Produttivo	Pianta per computo delle superfici della u.i.u.
	S	T	R	1	Superficie Lorda Totale SLT (m^2)	Pertinenze				di ornamento		accessorie a servizio				
						Piazzale CRT PZL (m^2)	Terrazza TRZ (m^2)	Verde VRD (m^2)		10% area scoperta CRT-PZL-VRD	10% Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	30% portico e patio PRT-PAT	50% Comuni cante con locali pr.	25% NC con locali principali		
C1		T			527,50										527,50	All'egato C1 Figura2
SGB			R		32,00									4,00	4,00	
PZL		T				3.950,00				395,00					395,00	
CRT		T				554,00			-110	44,40					44,40	
C2		T			15,00									4,00	4,00	
										Asset Unico			SCV totale	974,90		

Tabella3. – la superficie commerciale dell'u.i.u. principale ragguagliata per pertinenze

In ordine ai valori riportati e calcolati in tabella, si puntualizza: 1) che l'area di corte e piazzale è ragguagliata al 10% e 2) che il vano di sgombero «SGB» viene considerato alla stregua di accessorio a servizio, non comunicante con il locale principale.

Pertanto, la ricercata *superficie commerciale* (lorda omogeneizzata) del cespite staggito è uguale a 974,90 m².





q.S- S1. In questa relazione sono esplicitati gli elementi conoscitivi assunti a fondamento della stima ed il metodo di stima applicato.

Nello specifico, per le operazioni di natura estimativa questo *EdG* si è avvalso delle personali conoscenze del mercato immobiliare locale maturate sia nelle consulenze di ufficio sia nelle consulenze di parte ad oggi svolte nonché delle qualificate informazioni assunte da tecnici ed operatori del settore immobiliare praticanti nel territorio, acquisendo dati e parametri in ordine ai comparabili, rilevati in segmenti di mercato prossimi, da considerare per il corretto approccio valutativo.

Si è fatto particolare riferimento alle seguenti fonti:

- linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, del 5 aprile 2022;
- banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.), quotazioni dell'A.D.E., 2° semestre (*autunno*) dell'anno 2022;
- per i principi generali, manuale operativo delle stime immobiliari (M.O.S.I., D.P.R. n.138/98) ed istruzioni dell'ADE per determinare la consistenza delle *uu.ii.uu.*;
- periodico specializzato "*Consulente Immobiliare*", edito da "*Il sole 24 ore*", Milano.

Va precisato che in sede di stima per "*attualità*" va intesa l'epoca di svolgimento dei sopralluoghi peritali, ove non diversamente specificato.

A tal fine, è stata predisposta la *cartella fotografica*, che cristallizza lo stato di fatto attuale dell'immobile ispezionato (v. Allegato D).

In tema di descrizione dello *stato di conservazione e manutenzione* dell'immobile, si è impiegata la scala di misura *ordinale* suddivisa nei quattro





intervalli qualitativi definiti dai nomenclatori «*ottimo*», «*normale*», «*sufficiente*» e «*scadente*».



S2. In ordine **alla definizione del più probabile valore venale del cespite immobiliare** pignorato, questo *EdG* ritiene di scegliere tra i vari *criteri di valutazione* individuati dall'*estimo* il *criterio del valore di mercato*, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta.



Per la sua determinazione, può adottarsi il metodo comparativo *diretto o sintetico* -basato sulla comparazione tra il bene (oggetto di valutazione) ed altri beni sostanzialmente simili di cui siano noti i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà- ed il *metodo comparativo indiretto o analitico*, mediante la *capitalizzazione del reddito netto*.



Ebbene, stante le caratteristiche del compendio immobiliare in argomento, considerato che trattasi di bene occupato dalla parte debitrice, il sottoscritto *EdG* ritiene conducente impiegare il *metodo comparativo diretto o sintetico* per determinarne il più probabile *valore di mercato*, assumendo quale parametro tecnico *l'unità di superficie commerciale*.



Nella fattispecie concreta, lo scrivente reputa che *l'attuale più attendibile valore unitario di mercato* nella zona periferica in esame, per unità immobiliari in stato di manutenzione *normale* ed età compresa tra «*21-40 anni*», sia stimabile per la tipologia immobiliare a destinazione produttiva in argomento nell'intervallo *400,00÷725,00 €/m²*, importi unitari riferiti alla *superficie lorda* di immobili nella piena *regolarità edilizia*.



I predetti valori trovano conferma dalla banca dati dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* (O.M.I.) sulle quotazioni immobiliari relative al comune

di Catania da cui si deduce che per *capannoni*, in stato di conservazione e manutenzione *normale*, ubicati nella zona OMI (ambito territoriale omogeneo) di codice *D1*, *microzona catastale n.14*, il *valore di mercato unitario* per metro quadrato di superficie lorda nel 2° semestre (o *autunno*) dell'anno 2022 (di ultima pubblicazione) è valutabile in un *range* (stabile) compreso tra €.*450,00* ed €.*750,00*.

Or bene, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato avanti esplicitate, si ritiene congruo mediare i valori unitari sopra indicati, monetizzando il valore unitario di base uguale a 560,00 €/m² [$\approx (400,00+725,00)/2$] a cui va poi applicato l'abbattimento avanti stimato nella misura decimale di «0,90» (v. punto R7).

Pertanto, atteso che la superficie commerciale (lorda ragguagliata per pertinenze) è stata calcolata uguale a 974,90 m², il più attendibile valore mercantile attuale del compendio produttivo staggito è stimabile uguale in c.t. ad €. 490.000,00 (euro quattrocentonovantamila/00 $\approx 560,00 \text{ €/m}^2 * 974,90 \text{ m}^2 * 0,90$), in condizione di piena regolarità edilizia e nell'odierno stato d'uso e manutenzione.

S3. Trattandosi di costruzione edificata in assenza del titolo abilitativo ma condonabile, va demolita la porzione di capannone ricadente nella zona di vincolo assoluto e, dunque, si dovranno porre in essere le specifiche

lavorazioni previste secondo il seguente ordine (v. Figure 7-8):

- a) approntamento dell'area di cantiere e del ponteggio;
- b) scomposizione dell'orditura secondaria e delle lastre di lamiera grecata della falda del tetto nonché relativo accantonamento nell'area di cantiere;

- c) realizzazione della stesa di struttura intelaiata longitudinale (fondazione, pilastri e travi) concernente la nuova parete perimetrale orientata ad Est -arretrata di 2,85 ml. parallelamente all'esistente- e connessione con gli adiacenti elementi strutturali dell'edificio originario;
- d) costruzione con muratura a cassa vuota della parete perimetrale orientale arretrata *de qua* (v. Figura8);
- e) demolizione della struttura portante e del tamponamento della originaria parete perimetrale ad Est (v. Figura7);

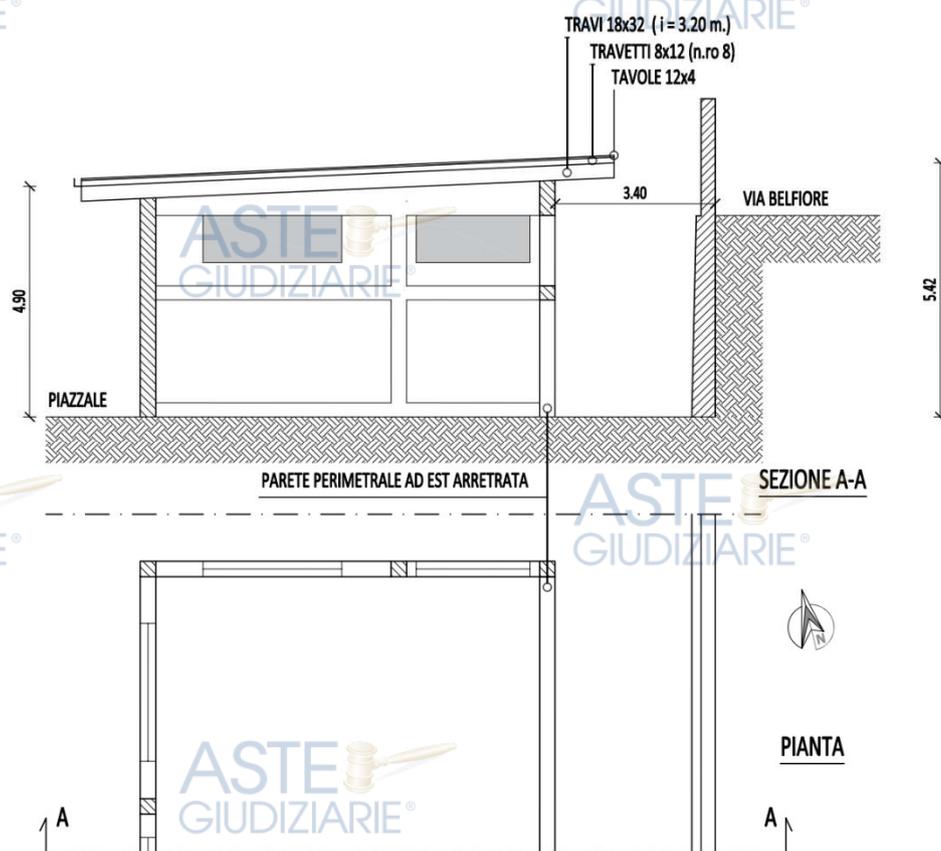


Figura8. –Stralcio pianta e sezione del capannone post demolizione

- f) esecuzione delle opere di completamento nella falda di copertura con i) taglio a misura delle travi 18x32 dell'orditura principale lignea nonché riposizionamento dei travetti 8x12 e del tavolato in legno accantonati nel cantiere, ii) posa in opera dello strato di polistirene (sp. 3 cm) per il ripristino dell'area di falda oggetto di intervento, iii) posa in opera dei

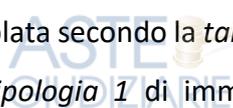


pannelli in lamiera grecata a nervatura longitudinale precedentemente accantonati e iv) posa in opera di scossalina in lamierino preverniciato, opportunamente sagomato e rifinito a “rompigoccia”, con funzione di rifinitura e protezione del bordo orientale della falda di copertura.

Di conseguenza, bisogna portare in detrazione i corrispondenti costi da sostenere per condurre l’asset immobiliare staggito nella piena regolarità edilizia:



✓ costo dell’oblazione da corrispondere, calcolata secondo la *tabella C* del DL 269/2003 (cd. terzo condono) per la *tipologia 1* di immobili non residenziali (v. punto K2.) = €. 83.700,00



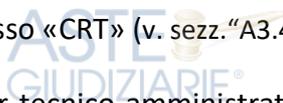
✓ costo di demolizione con scomposizione dell’orditura primaria e secondaria nonché della lamiera grecata della falda del tetto, demolizione della struttura e del tamponamento della parete perimetrale esistente ad Est = €. 27.000,00



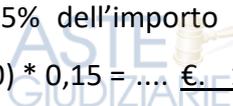
✓ costo di ricostruzione in arretramento della parete perimetrale longitudinale rivolta ad Est (v. Figura8), realizzazione delle opere di completamento finalizzate al collegamento del costruito alla struttura in c.c.a. esistente nonché alla ricostruzione della relativa tampognatura perimetrale e del tetto = €. 55.000,00



✓ costo di demolizione di u.i. «C3» ad uso ufficio e tettoia «T3» posti nella corte d’ingresso «CRT» (v. sezz. “A3.4”-“K.2” e Figura2)” = . €. 3.000,00



✓ costo dell’iter tecnico amministrativo per l’attuazione della pratica di intervento nella suddetta porzione del capannone e di demolizione dell’u.i. «C3» ad uso ufficio e della tettoia «T3» (v. punto K2.), stimato incidente nella misura percentuale del 15% dell’importo dei lavori previsti = $(27.000,00 + 55.000,00 + 3.000,00) * 0,15 = \dots$ €. 12.750,00



✓ costo delle pratiche di aggiornamento del mappale e della planimetria catastale per variazione dell’area d’impronta capannone = €. 2.000,00





Infine, va detratta la spesa di €. 500,00 da sostenere per delimitare le aree oggetto dell'attuale sconfinamento in terreni estranei alla titolarità dell'esecutata (v. paragrafo "le Operazioni di Consulenza", p.to «A3.1» e Figura6).

Pertanto, questo Esperto stimatore ritiene che **il più probabile valore commerciale dell'asset immobiliare staggito**, in condizioni di piena regolarità edilizia, **sia stimabile in c.t. uguale ad €. 305.000,00** (euro trecentocinquemila/00 \cong 490.000,00-(83.700,00+27.000,00+55.000,00+3.000,00+12.750,00+2.000,00+500,00)).

q.T. In ragione di quanto avanti rappresentato, atteso che il mandato chiede di tener conto «*della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*», ritenuto opportuno ridurre il più probabile valore venale sopra stimato nella misura percentuale del 15%, **il valore di vendita dell'asset immobiliare produttivo pignorato è monetizzabile pari in c.t. ad €. 260.000,00** [euro duecentosessantamila/00 \approx (490.000,00-183.950) * (1-0,15)].

q.U. Stante quanto sopra significato, si attuerà la vendita del bene immobile pignorato in unico lotto.

Il relativo piano di vendita è predisposto nella sottostante Tabella4.

q.V. Nell'Allegato D a questa relazione sono raccolti n°42 (quarantadue) *elaborati fotografici* -numerati da 1 a 42-, ottenuti scattando altrettante immagini fotografiche, riproducenti lo stato di fatto attuale dell'asset immobiliare pignorato ispezionato.

L'allegato è suddiviso nei 3 subalterni D1, D2 e D3, riguardanti nell'ordine gli esterni, il capannone C1 ed il corpo uffici.





L'Allegato BA6 contiene la *planimetria catastale* dell'*u.i.u.* staggita, acquisita dall'EdG in data 30/12/2021.



q.W. - **q.X.** Riguardando questi ultimi due quesiti fattispecie diversa da quella in argomento –trattandosi di unico bene pignorato in capo alla ditta eseguita per l'intero-, questo EdG ritiene di non dovervi rispondere.



PIANO di VENDITA del LOTTO UNICO dell'asset immobiliare pignorato		
ubicato a Catania		
LOTTO unico	DATI RELATIVI AL LOTTO	
	Numero beni	1
	Genere	Immobiliare
	Categoria	Immobile ad uso laboratorio - magazzino
	Ubicazione del bene	sito a Catania, in Via Acquicella Porto nn. 44-46, coordinate geografiche 37.492145 N e 15.076120 E, piano terreno, nella zona periferica meridionale; si registrano facilità di parcheggio e buona viabilità -soddisfacente per il collegamento urbano ed extraurbano- nonché vicinanza ad aeroporto e porto.
	DATI RELATIVI AI BENI	
	Tipologia	Capannone industriale
	Descrizione	CAPANNONE costituente l'unità i.u. principale dell'asset produttivo di specie, di taglio funzionale a sviluppo orizzontale, sufficientemente aerato ed illuminato, ubicato al piano terreno, articolato in unico ambiente di superficie lorda pari a 527,50 m2 con altezza utile interna uguale a 5,35 mt.. E' dotato a) di ampio varco di accesso e di vani finestra presenti su due delle pareti perimetrali e privi di serramenti esterni, b) di n°1 vano di sgombero di 16 m2 rialzato e di n°1 unità esterna accessoria non comunicante, c) di spazio libero esterno pertinenziale pavimentato a piazzale di area pari a 4.504 m2. Manca di servizio igienico (u.i.u. spp); è provvisto di impianto elettrico. Lo stato d'uso e conservazione è sufficiente. Il capannone è stato edificato in epoca anteriore al maggio 2002, in assenza di titolo abilitativo, ed è parzialmente condonabile -riguardo ai suddetti 527,50 m2 rispetto agli attuali 725 m2 di superficie lorda- secondo il D.L. 69/2003 (cd. terzo condono). Allo scopo vanno eseguiti i lavori di demolizione della porzione ricadente in zona di vincolo assoluto, con arretramento della parete perimetrale ad Est nonché lavori di ricostruzione (strutturali e di completamento) di tale parete arretrata rivolta ad Est. E' prevista anche la demolizione dei manufatti non condonabili ricadenti nell'area.
	Dati catastali	foglio 31: TERRENI part. 267-1098, FABBRICATI part. 267
	Quota parte	100%
Disponibilità	libero	
PREZZO BASE	€ 260.000,00	

TABELLA.4 –il piano di vendita dell'asset produttivo staggito.

le Conclusioni

Sulla base dei sopralluoghi eseguiti, di quanto osservato, del rilievo topografico compiuto, degli accertamenti metrici e fotografici effettuati, delle indagini svolte presso il Catasto, l'ADE e la p.A. nonché delle notizie





apprese, delle indagini di mercato condotte, della documentazione prodotta in atti e di quella acquisita, lo scrivente *Esperto del Giudice* ritiene:

- ✓ *che il più probabile valore commerciale del compendio immobiliare staggito sia stimabile pari ad €. 305.000,00 (euro trecentocinquemila/00);*
- ✓ *che il valore di vendita dell'asset immobiliare pignorato -nell'ambito della procedura esecutiva che ci impegna- sia computabile uguale ad €.260.000,00 (euro duecentosessantamila/00);*
- ✓ *che si procede alla vendita in unico lotto.*



gli Allegati

A questa relazione sono allegati i *file.pdf* ed i *file.jpg* dei seguenti documenti ed elaborati, che ne costituiscono parte integrante:

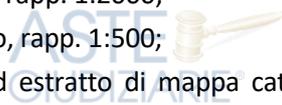
- A. Verbali delle operazioni peritali;
- A1. Comunicazione via pec del 31/12/21 di inizio sopralluoghi peritali;
- A2. Segnalazione alla GE del 04/01/22 dell'assenza in atti dell'atto di acquisto del debitore, che ne ha richiesto l'acquisizione, avvenuta il 01/4/22;
- A3. Pec del 07/01/22 per il rinvio del primo accesso;
- A4. Pec del 07/01/22 di invito alla parte esecutante al deposito in atti dell'atto di acquisto del debitore;
- A5. Pec del 28/01/22 per rinvio accesso n°3;
- A6. Istanza motivata alla GE del 09/02/22 per l'autorizzazione a collaborare dell'ausiliario esperto topografo volta al rilievo dello stato dei luoghi, completa del correlato preventivo di onorario;
- A7. Pec del 15/02/22 di avviso accesso per il rilievo topografico;
- A8. Istanza di proroga dell'EdG, depositata il 10/3/22;
- A9. Prenotazione (data 29/3/22) al SUE di Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania: appuntamento in video chat del 28/4/22;
- A10. Prenotazione CUP (data 01/4/22) all'URP del D.P. dell'AdE di Catania, ufficio provinciale, assistenza Catasto Terreni: appuntamento in presenza del 08/4/22;
- A11. Richiesta appuntamento Ufficio Abusi Edilizi P.M. di Catania, presentata con pec del 28/4/2022;
- A12. Richiesta chiarimenti alla GE con istanza di proroga, depositata in data 11/4/2022;
- A13. Prenotazione al SUE di Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania per appuntamento in video chat del 17/6/22;
- A14. Istanza alla GE di autorizzazione all'accesso documentale per verificare quanto richiesto dal punto L del mandato ed istanza di proroga, depositata il 06/7/22,





provveduta il 28/8/22;

- A15. Istanza via pec di accesso agli atti del Servizio Antiabusivismo -URBAMET del comune di Catania, completo degli allegati necessari, solleciti e trasmissione provvedimento della GE del 03/03/23, prot. nn.339527-415136-488124/2022 e 112709/2023;
- AA0. Nota di trasmissione via pec della relazione di stima ai legali delle parti costituite ed alla ditta esecutata, complete di ricevute;
- B1. Atto di acquisto della ditta debitrice stipulato l'8/4/1991, trasmesso dalla parte esecutante in data 01/4/22;
- B2. Nota di trascrizione relativa all'atto di acquisto del debitore dell'8/4/1991, depositata dalla parte esecutante in data 15/3/22;
- B3. Certificazione notarile del 16/8/2019, prodotta dal creditore nel fascicolo telematico;
- B4. Documentazione acquisita dalla Direzione del "Corpo di Polizia Municipale" di Catania e relativo verbale di consegna del 11/5/22;
- BA1. Estratto di mappa (EdM) catastale del foglio 31 del comune di Catania;
- BA2:4. Visure storiche dell'EdG al Catasto Terreni delle particelle nn.267, 268 e 1098 del foglio 31;
- BA5. Visura storica dell'EdG al Catasto Fabbricati della particella n.267 del foglio 31;
- BA6. Planimetria catastale dell'u.i.u. (tettoia) staggita, acquisita dall'EdG in data 30/12/21;
- BA7. EdM del 03/01/1990, acquisito dall'EdG da parte esecutata;
- BB1. Ispezione ipotecaria della particella T-31-268, eseguita per via telematica dall'EdG il 01/4/22: stampa negativa;
- BB2. Ispezione ipotecaria n.43626/22 per nota di trascrizione 21558/1985, eseguita all'AdE DP CT dall'EdG il 08/4/22;
- BB3. Ispezione ipotecaria del terreno f31-p267, eseguita per via telematica dall'EdG il 14/4/23;
- BB4. Ispezione ipotecaria del terreno f31-p1098, eseguita per via telematica dall'EdG il 14/4/23;
- BB5. Ispezione ipotecaria del fabbricato f31-p267, eseguita per via telematica dall'EdG il 14/4/23;
- BC1. Certificato di destinazione urbanistica (CDU) acquisito dall'EdG in data 24/02/22 con prot. n.78026, giusta istanza del 21/01/22 prot. n.24842;
- BC2. Estratto NdA PRG Piccinato: art.27;
- BC3. Estratto NdA – San Cristoforo Sud – Variante PRG: art.4.5;
- BD1. Rilievi fotografici acquisiti dalla parte esecutata;
- C0. Estratto rilievo aerofotogrammetrico della città di Catania, relativo al maggio 2002, con individuazione dell'area di interesse, rapp. 1:2000;
- C1. Rilievo topografico asset immobiliare pignorato, rapp. 1:500;
- C2. Sovrapposizione grafica rilievo topografico ed estratto di mappa catastale, rapp. 1:500;
- C3. Estratto pianta rilievo capannone C1, sezione A-A e specifica della porzione da demolire per sanare l'abuso, rapp. 1:100;
- C4. Pianta rilievo capannone C1 e specifica della porzione da demolire per sanare l'abuso, rapp. 1:200;





- C5. Pianta rilievo blocco uffici C3, rapp. 1:100;
D. N°42 (quarantadue) elaborati fotografici dell'asset immobiliare pignorato.



La presente relazione si deposita telematicamente, unitamente agli allegati sopra elencati.



Si dichiara di aver provveduto in data odierna a dare comunicazione di questa relazione scritta con nota inviata via pec alla parte *debitrice esecutata* ed ai suoi legali nonché ai legali dei *creditori esecutante* ed intervenuto, di cui si allega la correlata attestazione di avvenuta ricezione (vedi Allegato AA0).



Con quanto sopra lo scrivente Esperto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli sulla scorta degli elementi disponibili.

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata, questo consulente rimane a disposizione per fornire ogni eventuale chiarimento.



Catania, 24 aprile 2023

l'Esperto stimatore dott. ing. Paolo Parisi

