



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE



*Sezione procedure concorsuali*



Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Bellia

R.G.L.G.: n°160/2024



**Consulenza Tecnica d'Ufficio**



***Perizia di Stima***



C.T.U.

Ing. Magnano Diego



## INCARICO

Con notifica per mezzo pec del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Magnano Diego Michele, con studio in Via Pasubio, 18 - Catania (CT), e email dmmagnano@hotmail.com, PEC dmmagnano@pec.it, veniva nominato Esperto a termini del nuovo testo dell'art 569, 1° comma, c.p.c. dal G.D. Dott.ssa Alessandra Bellia presso il Tribunale di Catania. Lo stesso si appresta alla disamina dei seguenti quesiti sottoposti:

- 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- 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 ge. 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 a un completo accertamento per la **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 provveda, 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 autorizzatorio, la

rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- 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, 6<sup>o</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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 **individuati 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 e il valore locativo 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. 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;
- u. 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;
- v. 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;
- w. Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare

la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SVOLGIMENTO DELLA CTU

PUNTO A) "IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI" ...

Nella giornata del 18/10/2024, il sottoscritto unitamente al curatore fallimentare Avv. Di Mauro Carlo effettuava le operazioni peritali necessarie al fine di rispondere ai dati tecnici-estimativi-patrimoniali presenti nel mandato, presso il bene sito in via Messina, 370 angolo via Aldebaran in Catania.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento è un garage che fa parte di un complesso immobiliare che si estende dalla via Messina, lungo tutta la via Aldebaran, in una zona contrassegnata da un forte impulso di rinnovamento edilizio nell'ultimo ventennio. Tant'è che la struttura è caratterizzata da una struttura in cemento armato a faccia vista con rifiniture ad intonaco. In particolare da accesso carrabile sulla via Messina, mediante stradella condominiale carrabile si accede ai posti auto esterni e alla zona garage, sottostante allo stabile.

Dal sopralluogo è emerso che la struttura nel suo complesso risulta in buono stato di conservazione così come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

PUNTO B) "VERIFICHILA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO" ...

Non si rilevano errori tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, che risultano corrispondenti e pertinenti. Il pignoramento va a colpire le quote spettanti della società debitrice per quel che riguarda il bene identificato al fg. 16 part. 557 sub 107.

PUNTO C) "VERIFICHILA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE" ...

La società debitrice è la [REDACTED] srl con sede legale in [REDACTED] avente C.F./P.IVA [REDACTED] con rappresentante liquidatore [REDACTED], residente in [REDACTED]. Società proprietaria dell'immobile riportato al catasto fabbricati al fg. 16 part. 557 sub 107.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

5 di 14

## PUNTO D) "ACCERTI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE"

Alla società [REDACTED] srl l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 23/12/2002 in Notaio Las Casas Barbaro, Repertorio 77433 del 23/12/2002 - Voltura n. 926.1/2003 - Pratica n. 38088 in atti dal 06/02/2003 in cui la società [REDACTED] srl (CF [REDACTED]) diviene proprietaria per 1000/1000 di tale bene da potere della società costruttrice [REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, nel periodo di riferimento dal 01/10/1990 al 08/10/2024, risulta il seguente elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile:

***Garage in via Messina, 370 angolo via Aldebaran- fg. 16 part. 557 sub 107***

1. Iscrizione del 05/07/2002 - Registro Particolare 3666 - Registro Generale 26349  
Pubblico ufficiale Las Casas Barbaro - Repertorio 77051 del 03/07/2002  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4389 del 18/09/2003 (EROGAZIONE PARZIALE)
  2. Annotazione n. 4878 del 08/10/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
  3. Annotazione n. 4879 del 08/10/2003 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Comunicazione n. 90 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2012.  
Cancellazione parziale eseguita in data 31/01/2013 (Art 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art 40 bis D. Lgs 385/1993)
5. Comunicazione n. 112 del 03/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2012.  
Cancellazione parziale eseguita in data 31/01/2013 (Art 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art 40 bis D. Lgs 385/1993)
6. Comunicazione n. 1053 del 18/03/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/01/2013.  
Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2014 (Art 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art 40 bis D. Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 1065 del 20/03/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/07/2007
8. Comunicazione n. 4629 del 23/12/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2012.  
Cancellazione parziale eseguita in data 24/12/2014 (Art 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art 40 bis D. Lgs 385/1993)

ASTE  
GIUDIZIARIE

2. Trascrizione del 15/01/2003 - Registro Particolare 1450 - Registro Generale 1842

Pubblico ufficiale Las Casas Barbaro - Repertorio 77433 del 23/12/2002 - Atto di compravendita - Voltura n. 926.1/2003 - Pratica n. 38088 in atti dal 06/02/2003 in cui la società [REDACTED] srl (CF [REDACTED]) diviene proprietaria per 1000/1000 di tale bene da potere della società costruttrice [REDACTED]

3. Annotazione del 08/10/2003 - Registro Particolare 4879 - Registro Generale 39269

Pubblico ufficiale Las Casas Barbaro - Repertorio 77443 del 24/12/2002 annotazione ad iscrizione - frazionamento in quota  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3666 del 2002

4. Iscrizione del 02/12/2004 - Registro Particolare 18082 - Registro Generale 65610

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI - Repertorio 177027/2004 del 05/11/2004  
Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 723 del 27/01/2005 (Cancellazione totale)

5. Iscrizione del 26/09/2007 - Registro Particolare 17737 - Registro Generale 65114

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE - Repertorio 102713/2007 del 28/05/2007  
Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 11705 del 27/11/2007 (Cancellazione totale)

6. Trascrizione del 08/05/2017 - Registro Particolare 12040 Registro Generale 16005

Pubblico ufficiale RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. Repertorio 13 del 04/04/2017

Atto amministrativo - costituzione servitù coattiva

Il decreto di asservimento in questione dispone la servitù coattiva perpetua della galleria sotterranea per i lavori di raddoppio della linea ferroviaria sugli immobili appartenenti a tale stabile. Ponendo di fatto, un divieto assoluto di effettuare pozzi, scavi trivellazioni, e/o realizzare costruzioni e ampliamenti che possano interferire con la morfologia esistente senza il preventivo e formale assenso della società R.F.I. spa che disporrà il rilascio

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

di eventuali nulla osta/compatibilità e più in generale, parere tecnico su tali opere.

ASTE  
GIUDIZIARIE

7. Iscrizione del 18/10/2018 - Registro Particolare 5661 - Registro Generale 40358

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - Repertorio 3878/2018 del 09/07/2018

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Le unità immobiliari facenti parte dell'iscrizione vengono ipotecate con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza, miglioria tutto incluso e nulla escluso.

ASTE  
GIUDIZIARIE

8. Trascrizione del 02/01/2024 - Registro Particolare 12 - Registro Generale 13

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - Repertorio 11303 del 05/12/2023

Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

PUNTO E) ... “SEGNALI L'INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA” ...

Si può procedere alla stima in quanto si è possesso di ogni documento tecnico-patrimoniale riguardante il bene oggetto di procedura fallimentare.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

PUNTO F) “ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI” ...

In base alle ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catania si sono rilevate le seguenti iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con un eventuale decreto di trasferimento.

**Garage in via Messina, 370 angolo via Aldebaran- fg. 16 part. 557 sub 107**

➤ Iscrizione del 18/10/2018 - Registro Particolare 5661 - Registro Generale 40358

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - Repertorio 3878/2018 del 09/07/2018

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Le unità immobiliari facenti parte dell'iscrizione vengono ipotecate con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza, miglioria tutto incluso e nulla escluso.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

➤ Trascrizione del 02/01/2024 - Registro Particolare 12 - Registro Generale 13

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - Repertorio 11303 del 05/12/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

8 di 14



**PUNTO G) “IDENTIFICAZIONE CATASTALE” ...**

Per come riportato nella visura storica allegata del Catasto Urbano e Terreni della provincia di Catania, i dati catastali sono corrispondenti agli atti. Il bene è definito univocamente dai seguenti identificativi:

**Garage in via Messina, 370 angolo via Aldebaran– fg. 16 part. 557 sub 107**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 16     | 557   | 107  | 1                   | C/6       | 8      | 17 mq       | 18 mq                | €80,77  | S2    |          |

La consistenza immobiliare del bene rilevato coincide con la planimetria in atti presente nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate, e rispetto allo stato odierno rilevato non sono presenti differenze dagli atti.

**PUNTO H) “INDICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA” ...**

Essendo un garage all’interno di uno stabile realizzato intorno agli anni 2000 e su cui insistono più unità immobiliari non è necessaria la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

**PUNTO I) “ACCERTI... LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA” ...**

È presente concessione edificatoria per nuova costruzione da sorgere lungo la via Messina, angolo via Aldebaran n° 22/0703 emessa in data 03/07/2000, in cui vengono riportati tutti i pareri favorevoli dagli enti preposti al controllo e alla gestione del territorio; e successiva variante di concessione edificatoria provvedimento n°07/1331 del 31/12/2003. Ditta concessionaria nonché costruttrice [REDACTED]

**PUNTO J) “IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI” ...**

Non è presente il caso di abusivismo per il bene pignorato.

**PUNTO K) “VERIFICHI ... AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO” ...**

Non vi sono istanze di condono presentate e/o problematiche inerenti a condoni.

PUNTO L) “IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI... OVE L’ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE” ...

Il bene pignorato non rientra in tale caso.

PUNTO M) “VERIFICHI ... DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI... GRAVANTI SUL BENE” ...

È presente dal 2017 (decreto di asservimento n°13 del 04/04/2017) un vincolo ferroviario da parte della società R.F.I. spa per il diritto di servitù coattiva perpetua per la galleria ferroviaria sottostante allo stabile derivante dai lavori di raddoppio della linea ferroviaria sugli immobili appartenenti a tale costruzione. Ponendo di fatto, un divieto assoluto di effettuare pozzi, scavi trivellazioni, e/o realizzare costruzioni e ampliamenti che possano interferire con la morfologia esistente senza il preventivo e formale assenso della società R.F.I. spa che disporrà il rilascio di eventuali nulla osta/compatibilità e più in generale, parere tecnico su tali opere.

Inoltre, in base al rilascio della concessione edilizia e variante successiva, l’area parcheggio è vincolata dagli atti rogati dal notaio Barbaro Las Casa in Catania il primo del 27/07/1999 rep. n°73282, registrato a Catania il 05/08/1999 al n°1013 e il secondo del 11/06/2003 rep. n°77931

PUNTO N) “VERIFICHI ... DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI... CHE SARANNO CANCELLATI” ...

Non vi saranno cancellazioni di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, non essendoci.

PUNTO O) “VERIFICHI ... GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO” ...

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. La proprietà odierna sul bene deriva da verificati atti di compravendita avvenuti nel corso degli anni e non è derivante dai suddetti titoli in oggetto.

PUNTO P) “ACCERTI L’IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE” ...

Sulla scorta delle informazioni ricavate dall’amministrazione condominiale dello stabile è possibile dedurre che le spese di gestione sono suddivise in 4 trimestri aventi importo di € 22,00 ciascuna.

Inoltre, si informa che al momento grava sul bene una situazione condominiale di passività di € 527,00 per spese pregresse non saldate. Non vi sono opere di manutenzione straordinarie deliberate.

PUNTO Q) "ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI" ...

Al momento il bene è libero e idoneo all'immediato utilizzo.

PUNTO R) "ELENCHI E INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDONE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA" ...

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un garage che fa parte di un complesso immobiliare che si estende lungo dalla via Messina, lungo buona parte della via Aldebaran, in una zona contrassegnata da un forte impulso di rinnovamento edilizio nell'ultimo ventennio. Tant'è che la struttura è caratterizzata da una struttura in cemento armato a faccia vista con rifiniture ad intonaco. Una zona fortemente connessa al territorio, poco distante dal lungomare cittadino e dai servizi pubblici. In particolare lungo la via Messina si ha la presenza di autobus di linea e ad una decina di metri di distanza (all'inizio della via Timoleone) la presenza della fermata di linea ferroviaria, intessuta ormai con la linea metropolitana.

Una zona sempre più strategica a livello di crescita residenziale e correlata ai servizi commerciali del territorio su cui insiste permettendo di avere una crescita del valore del mercato di tale area. In particolare da accesso carrabile sulla via Messina (n°370), mediante stradella condominiale carrabile si accede ai posti auto esterni e alla zona garage, sottostante allo stabile.

Lo stato del bene al momento del sopralluogo si presentava in ottime condizioni di stato, sia riguardo alle murature perimetrali interne che esterne su aree condominiali. Non erano presenti danneggiamenti di qualsiasi natura sulle superfici rilevate. La presenza di un impianto elettrico e di una chiusura automatizzata della saracinesca permette di avere un ulteriore quid commerciale per tale box.

PUNTO S) "DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE" ...

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si è condotto un procedimento diretto (o sintetico). La stima sintetica comparativa si basa sul confronto di valori unitari di mercato tra l'immobile oggetto di valutazione con beni aventi caratteristiche simili nella zona di riferimento. Per il bene pignorato si è applicato tale procedimento.

#### **Unità immobiliare - Garage**

Al fine di ottenere gli esatti importi si è proceduto altresì al calcolo della superficie commerciale convenzionale, in base alla tabella UNI 10750/2005, al DPR 138/98 e successivi che tiene conto della somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e del 50% dei muri esterni perimetrali, a cui si aggiungono il 25% delle superfici esterne.

Si ottiene che dalla planimetria dello stato di fatto:

#### **Superfici coperte**

|                  |    |              |
|------------------|----|--------------|
| Garage           | mq | 17,50        |
| <b>Totale mq</b> |    | <b>17,50</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pertanto la **superficie commerciale è di mq 17,50**

Da una specifica indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari della zona e dalla consultazione dei più recenti dati pubblicati dell'osservatorio immobiliare (OMI), relative alle unità immobiliari simili per caratteristiche alla zona in questione e dallo stato ottimo di conservazione dell'immobile, è emerso che si ha il valore commerciale di €/mq 1.600,00

*(Superficie comm. \* Valore di mercato)*

*(mq 17,50 \* €/mq 1.600,00) = € 28.000,00*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pertanto, la stima del più probabile **valore di mercato è di € 28.000,00**

Per l'individuazione del più probabile valore locativo mensile che può essere determinato per la locazione di un bene immobiliare in condizione in libera contrattazione, si è proceduto alla seguente doppia valutazione:

Al valore di stima di € 28.000,00 si è applicato il coefficiente catastale interpolato di 6,66 ottenendo un valore complessivo di € 4.204,20/mesi annuali = € 350,00 mese

D'altronde la rendita catastale del bene è di € 80,77 che rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente di categoria catastale permette di avere un valore catastale del bene di € 10.685,87. L'affitto minimo mensile che non deve essere inferiore al 10% di tale valore permette di avere un valore locativo minimo di € 89,04.

Mediando i due valori così determinati si ottiene il più probabile valore di locazione:

$€ (350,00 + 89,04) / 2 = € 219,52$ .

Pertanto, si può ragionevolmente applicare **un importo di locazione mensile di € 220,00** per tale bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PUNTO T) "INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO" ...**

Si è nel caso di un unico bene pignorato che ha delle caratteristiche unitarie e funzionali per così, come si trova ad oggi, mantenendo le pertinenze e gli accessi condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PUNTO U) "ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA" ....**

In allegato è presente opportuna documentazione fotografica del bene pignorato nonché planimetria catastale e dello stato di fatto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PUNTO V) "ACCERTI NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO" ....

Il bene appartiene unicamente e in piena proprietà alla società [REDACTED] srl con sede legale in [REDACTED] avente C.F./P.IVA [REDACTED]

PUNTO W) "NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI" ....

Non si è nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota e pertanto, non si ha alcun progetto di divisione in natura delle singole quote dei comproprietari.

\*\*\*\*\*

CONCLUSIONI

In conclusione, il bene oggetto di stima appartiene unicamente e in piena proprietà alla società debitrice [REDACTED] srl con sede legale in [REDACTED] avente C.F./P.IVA [REDACTED] con rappresentante liquidatore [REDACTED] a Rosa, residente in [REDACTED]

Società proprietaria dell'immobile riportato al catasto fabbricati al fg. 16 part. 557 sub 107.

È presente regolare concessione edificatoria in cui vengono riportati tutti i pareri favorevoli dagli enti preposti al controllo e alla gestione del territorio, compresa successiva variante di concessione edificatoria, rilasciata alla ditta concessionaria nonché costruttrice fratelli [REDACTED]

Pur essendo presenti, dei vincoli di destinazione d'uso per area a parcheggio e vincolo ferroviario da parte della società R.F.I. spa per il diritto di servitù coattiva perpetua per la galleria ferroviaria sottostante allo stabile, non ne modificano i valori commerciali.

Dalle indagini su valori di compravendita della zona si evince il valore di mercato di € 28.000,00 e un valore di locazione mensile di € 220,00 per tale bene.

\*\*\*\*\*

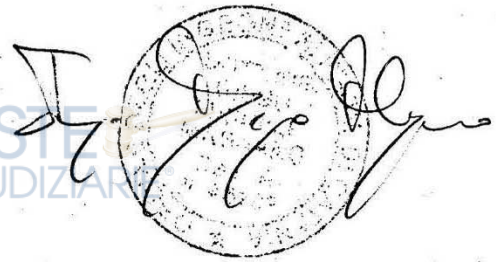
Si allegano alla presente CTU:

- ✚ Foto L1 da 1 a 6
- ✚ Visure storica catastale
- ✚ Estratto di mappa
- ✚ Planimetria catastale
- ✚ Planimetria di stato di fatto
- ✚ Ispezione ipotecaria
- ✚ Verbale di sopralluogo

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Magnano Diego Michele



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

