

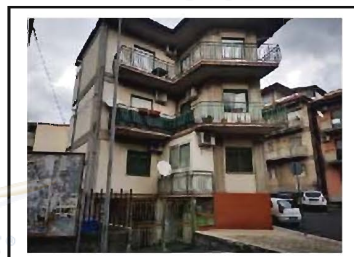
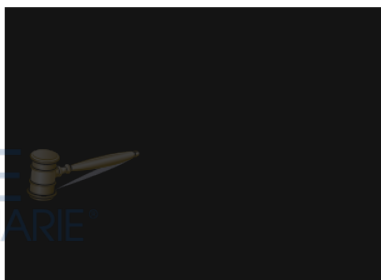
TRIBUNALE DI CATANIA
IV° SEZIONE CIVILE

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. CASSANITI

Procedura fallimentare n. 149/2023 R.G.

CURATORE AVV. NOEMI BARBAGALLO



PERIZIA TECNICA



📍 Deposito in Camporotondo Etneo (CT) posto a piano primo sottostrada con accesso pedonale dal civico 12 della Via Vergine Maria interno A.

Oggetto:

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura fallimentare n. 149/2023 r.g

Valverde, lì 22/07/2024

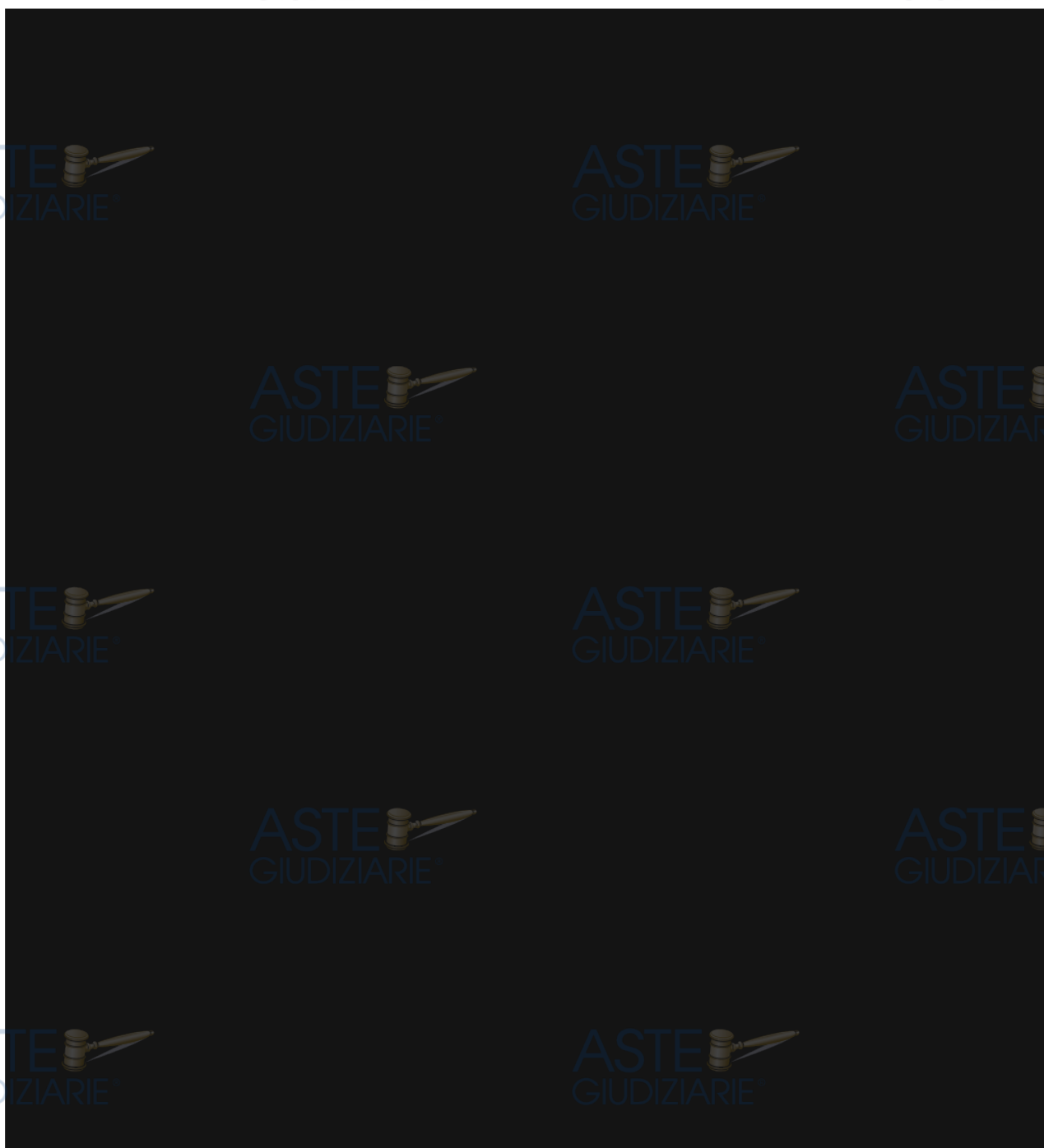
Il Consulente Tecnico D'Ufficio
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)

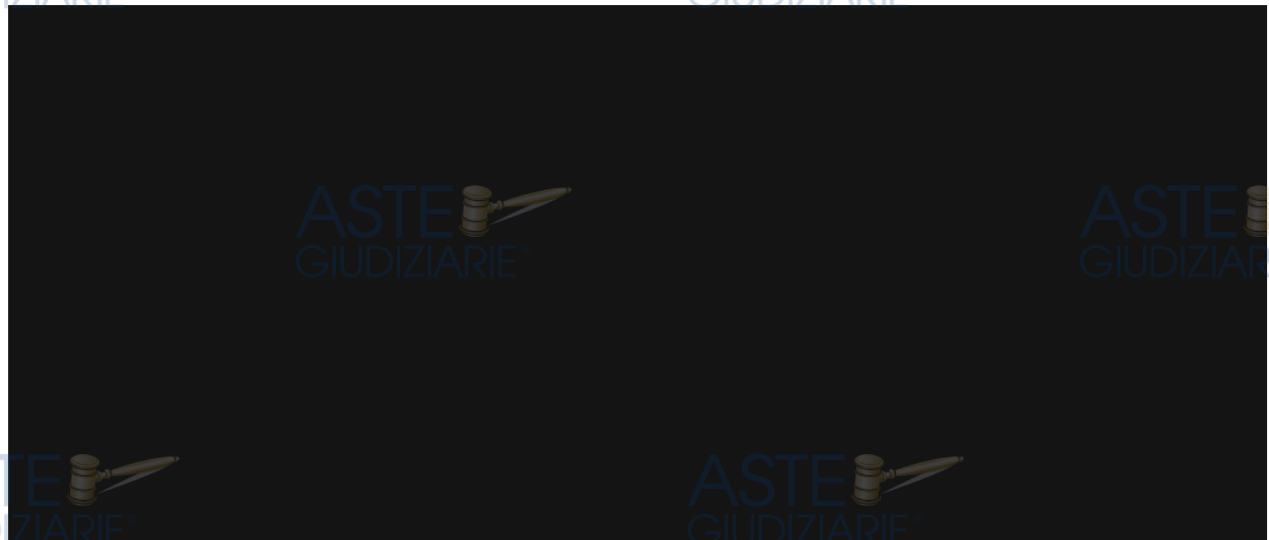
PREMESSA..... 3

MANDATO..... 3

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE..... 6

SEZIONE 1..... 7





SEZIONE 3.....	39
----------------	----

DEPOSITO IN CAMPOROTONDO ETNEO (CT) POSTO A PIANO PRIMO SOTTOSTRADA CON ACCESSO PEDONALE DAL CIVICO 12 DELLA VIA VERGINE MARIA INTERNO A, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO (CT) AL FOGLIO 1 PARTICELLA 1619 SUB. 17 CATEGORIA C/2 CLASSE 9° CONSISTENZA 50 MQ.- SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 57,0 MQ.- RENDITA EURO 175,60.....

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	39
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	47
3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA	48
4. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE	49
5. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	49

STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE	51
--	-----------

6. NOTE DA PARTE DEL CTU	53
7. MODALITÀ DI VENDITA.....	53

ELENCO ALLEGATI	54
------------------------------	-----------

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. CASSANITI

Procedura fallimentare n. 149/2023 R.G.

Fallimento N. 149/2023 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura fallimentare n. 149/2023 r.g

Premessa

In data 17/01/2024, il Giudice Dott. Cassaniti, nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nella procedura fallimentare di cui in oggetto. Dopo aver ricevuto il mandato, il sottoscritto comunicava al curatore avv. Noemi Barbagallo, di essere disponibile nell'immediato ad eseguire il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima. In tale occasione fissava il sopralluogo concordemente al curatore per la data del 23/02/2024 direttamente presso l'immobile sito in

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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

- b)* Verifichi la 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;
- c)* Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d)* Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e)* Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f)* Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)* Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)* Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazioni, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- i)* Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;

- j)* Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
- k)* Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)* Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)* Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)* Accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

- o)* Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p)* Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

In base a quanto riportato nel mandato, il bene sottoposto alla presente valutazione è:



- 8) Deposito in Camporotondo Etneo (CT) posto a piano primo sottostrada con accesso pedonale dal civico 12 della Via Vergine Maria interno A, riportato al NCEU del Comune di Camporotondo Etneo (CT) al foglio 1 particella 1619 sub. 17 categoria C/2 classe 9° consistenza 50 mq.- superficie catastale totale 57,0 mq.- rendita Euro 175,60



SEZIONE 3

Deposito in Camporotondo Etneo (CT) posto a piano primo sottostrada con accesso pedonale dal civico 12 della Via Vergine Maria interno A, riportato al NCEU del Comune di Camporotondo Etneo (CT) al foglio 1 particella 1619 sub. 17 categoria C/2 classe 9° consistenza 50 mq.- superficie catastale totale 57,0 mq.- rendita Euro 175,60

1. Identificazione dei beni pignorati**1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo**

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona centrale e residenziale abitativa (codice zona Agenzia delle entrate B/1) all'interno di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra ed uno entro terra, e costituisce un immobile a destinazione deposito.



Figura 27- Visualizzazione satellitare dei luoghi



Figura 28- Visualizzazione satellitare ingrandita del sito e dell'edificio

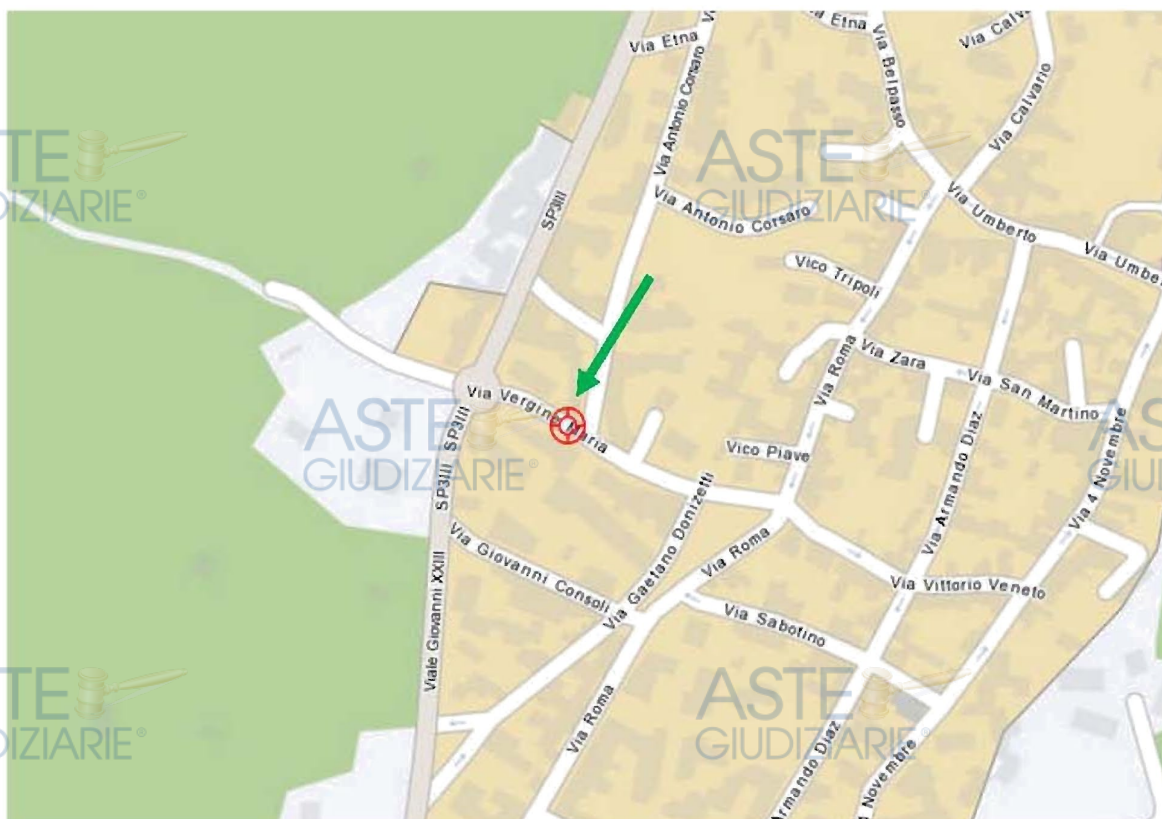


Figura 29- Visualizzazione delle zone e fasce OMI

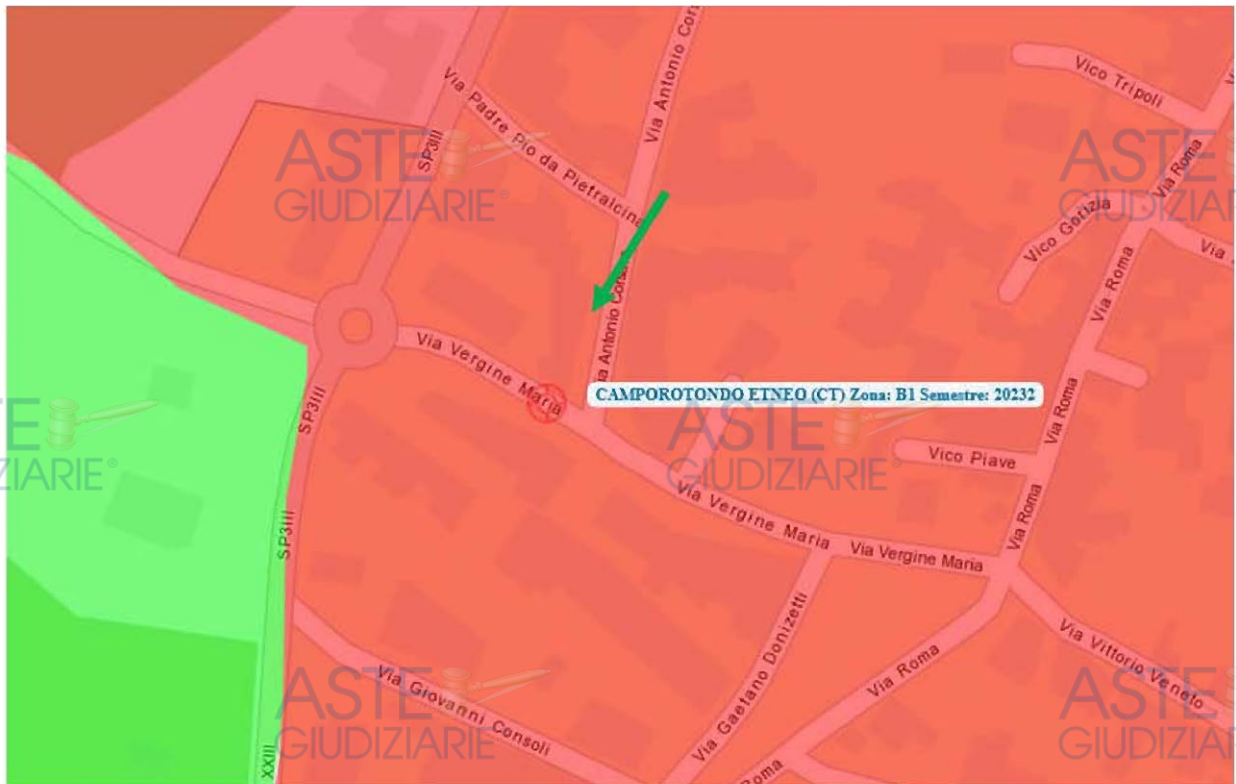


Figura 30- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui ricade l'edificio ospitante l'immobile oggetto di valutazione

Si accede pedonalmente all'immobile oggetto di valutazione dal civico 12 della Via Vergine Maria così come da un punto di vista carrabile. Entrando da tali portoni sia pedonale che carrabile e percorrendo la scivola interna all'edificio, si incontra la porta di accesso all'immobile.



Figura 31. Visualizzazione dei luoghi



Figura 32- Visualizzazione esterna dell'immobile oggetto della presente sezione

Entrando dal cancello pedonale e carrabile posto sulla via principale, si accede direttamente alla scivola esterna in parte scoperta ed in parte coperta che conduce dal piano stradale al piano primo sottostrada e da qui all'immobile. L'immobile si sviluppa su due livelli un piano cantinato ed uno soppalcato. Il piano soppalcato è a piano ingresso dalla scivola carrabile mentre il piano cantinato è posto al piano sottostante. Il collegamento tra i due livelli di piano avviene mediante scala interna a sagoma ad "L".

La sua struttura è in conglomerato cementizio armato come l'edificio che lo contiene. L'immobile è molto luminoso a piano ingresso, mentre è buio a piano interrato. Su quest'ultimo livello di piano insiste nel sottoscala un WC senza anti WC e totalmente senza presa d'aria e luce.

La sua destinazione è deposito come lo è anche urbanisticamente.

La condizione di manutenzione è pessima con ingenti infiltrazioni d'acqua lungo tutte le pareti del piano cantinato

Da accertamento catastale, il sottoscritto ha riscontrato una non congruenza sia sulla destinazione dell'ambiente a piano soppalcato e sia a piano cantinato essendo che al catasto il piano soppalcato è destinato ad ufficio mentre il piano cantinato è destinato tutto a deposito mancando di fatto il locale bagno, presente invece sui luoghi.

L'immobile catastalmente risulta così definito:

Deposito in Camporotondo Etneo (CT) posto a piano primo sottostrada con accesso pedonale dal civico 12 della Via Vergine Maria interno A, riportato al NCEU del Comune di Camporotondo Etneo (CT) al foglio 1 particella 1619 sub. 17 categoria C/2 classe 9° consistenza 50 mq.- superficie catastale totale 57,0 mq.- rendita Euro 175,60.

L'altezza interna dell'immobile è pari a circa mt. 2,40 in corrispondenza del soppalco a piano terra mentre al piano cantinato è pari a mt. 4,60 laddove non insiste il soppalco ed a mt. 1,85 dove insiste il soppalco.

La destinazione d'uso dell'immobile è a deposito. L'immobile risulta essere in pessime condizioni di manutenzione sia interne che esterne.

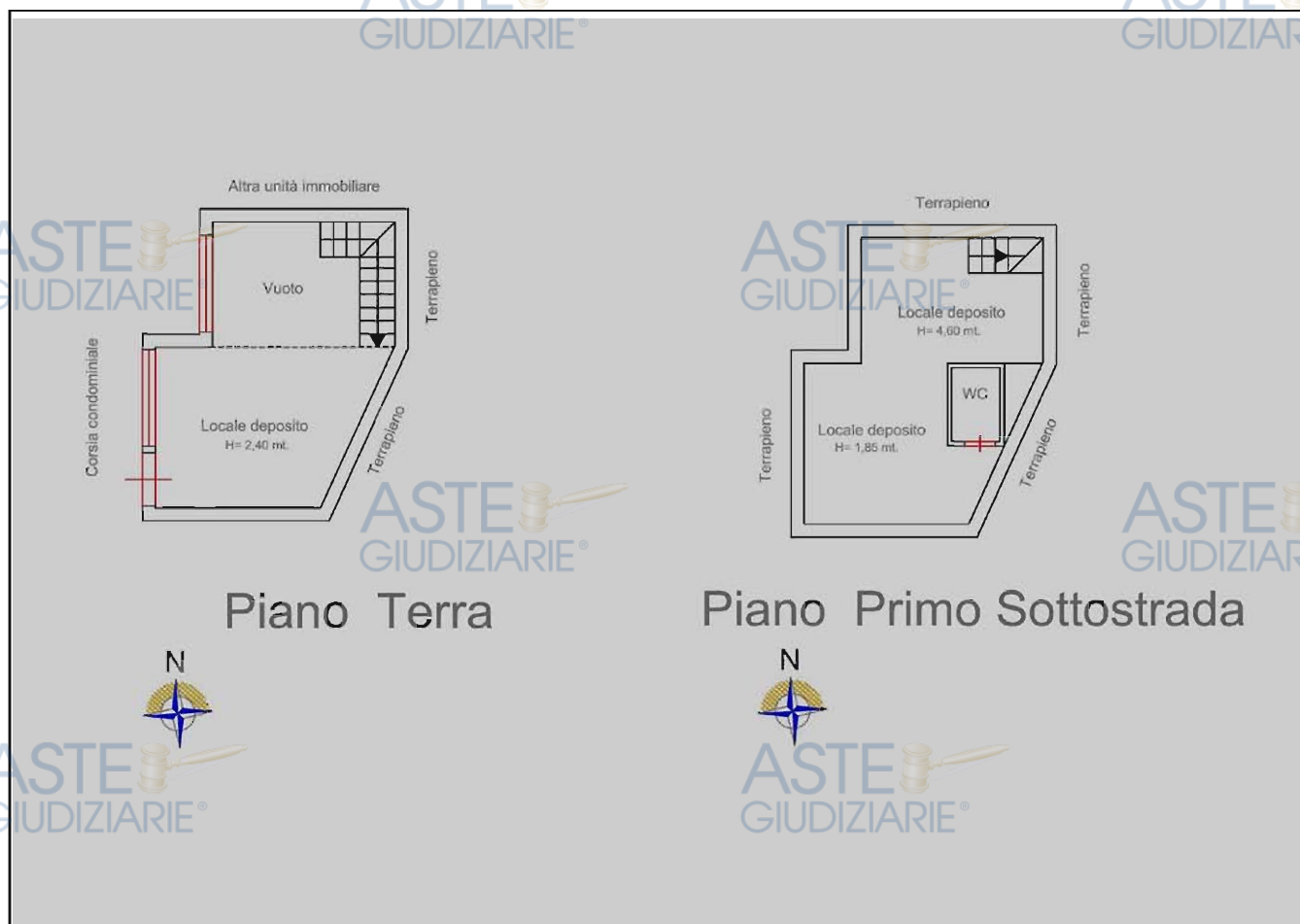


Figura 33- Visualizzazione della planimetria generale dei luoghi a piano terra e piano primo sottostrada

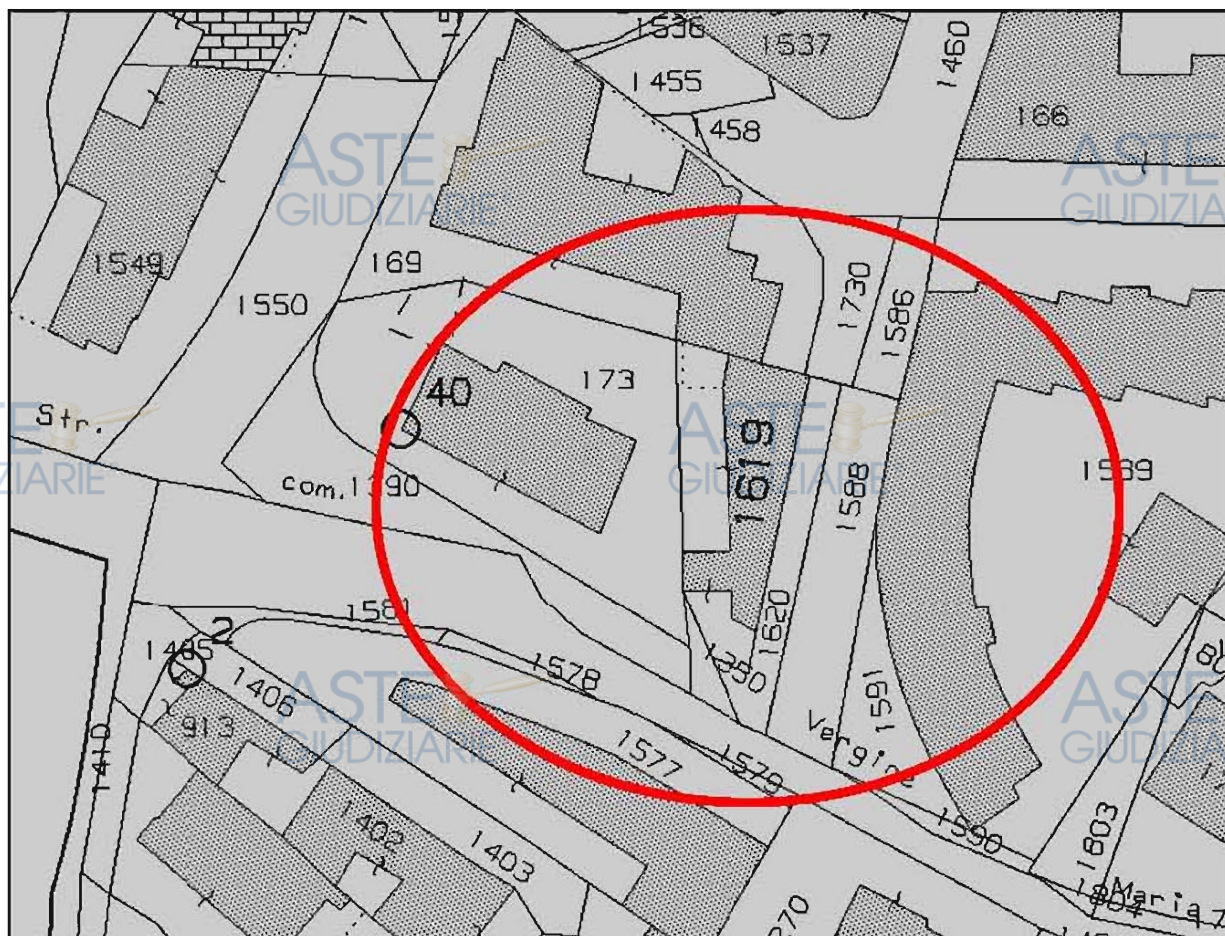


Figura 34- Visualizzazione dell'immobile nell'estratto di mappa catastale

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe
Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu

utatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e

UNI/Pdr 19:2016

MOD. LAR 10
F. fog. rend. cat.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BEN (CEU)
LIBRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAMPOROTONDO STICA via VERGINE MARIA civ.

UFFICIO H. 220
BOPPALCO

STESSA DITA
DEPOSITO H. 220
STESSA DITA

PIANTA PIANO CANTINATO

1243488

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 23/02/1996 - Data: 02/04/2024 - n. T355832 - Richiedente: RCTGPP73S03C351X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) stampato su carta A4 (210x297) 857

Compilata dal ING. ARENA FRANCESCO
(Titolo cognome e nome)

Isritto all'albo de GLI. INGEG.
Data presentazione: 23/02/1996 - Data: 02/04/2024 - n. T355832 - Richiedente: RCTGPP73S03C351X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) stampato su carta A4 (210x297) 857
data 16/2/96 Firma

RESERVATO ALL'UFFICIO

Catasto di Camptorondo - Strada n. 1619 - Subalerno 17 A
Via Vergine Maria n. 12 Piano 81

Figura 35- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

2. L'immobile a piano terra risultava catastato in data 23/02/1996. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un deposito. L'unità immobiliare a piano terra e primo sottostrada così come oggi si presenta, confina come di seguito:

- a Nord con altra unità immobiliare;
- a Sud con area condominiale;
- ad Est con terrapieno;
- ad Ovest con corsia condominiale.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

- che la distribuzione e la destinazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano terra e primo sottostrada non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;

E' importante ricordare che per la tipologia di difformità riscontrata, si è ritenuto non catastare l'immobile come oggi riscontrato sui luoghi, ma di prevedere tale costo in seno alla presente perizia. Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 16. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- elaborato progettuale n. 1/D).

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Pedara (CT), con i seguenti dati:

Immobile destinato a deposito a piano terra e primo sottostrada

dati identificativi dell'immobile:

NCEU in Camporotondo Etneo (CT) posto a piano primo sottostrada al foglio 1 particella 1619 sub. 17 categoria C/2 classe 9° consistenza 50 mq.- superficie catastale totale 57,0 mq.- rendita Euro 175,60

Indirizzo: Via Vergine Maria 12-interno A

*Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla Società [REDACTED]
[REDACTED] con quota pari ad 1/1.*

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta.. (vedere allegato 17. Estratto di mappa catastale)- (vedere

allegato 18. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile individuato con particella 1619 sub. 17).

1.2. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania, l'unità immobiliare in oggetto risulta di proprietà della Società [REDACTED] S.N.C. con sede in [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] con quota pari ad 1/1 a seguito atto di vendita datato 30/12/2003 n. rep. 57692/22899- Notaio Achille Muscarà di Catania, trascritto in data 08/01/2004 ai nn. 598/487 da potere della Società [REDACTED] che aveva edificato il suddetto edificio su terreno pervenutole per atto di compravendita Notaio Corrado Galeardi di Catania in data 19/02/1993 repertorio n. 27489/12641 registrato a Catania il 08/03/1993 al n. 2646 e trascritto a Catania il 24/02/1993 al n. 6764 d'ordine ed al n. 5334 di formalità da potere delle signore [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] il [REDACTED]

2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 26/06/2024 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 19. Accertamento sulle iscrizioni...particella 1619 sub 17), risultano a carico dell'unità immobiliare in oggetto pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Agenzia Entrate		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 26/06/2024 Ora 19:07:19 Pag. 1 - Fine	
Ispezione telematica per immobile Richiedente RCTGPP		Ispezione n. 1373152 del 26/06/2024	
Dati della richiesta			
Immobile:		Comune di CAMPOROTONDO ETNEO (CT) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 01 - Particella 1619 - Subalterno 17 dal 01/01/1942 al 26/06/2024	
Periodo da ispezionare:		dal 01/01/1942 al 26/06/2024	
Ulteriori restrizioni:			
Periodo da ispezionare:		dal 01/01/1942 al 26/06/2024	
Situazione aggiornamento			
Periodo informatizzato dal:		01/10/1990 al 26/06/2024	
Elenco Immobili			
Comune di CAMPOROTONDO ETNEO (CT) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0001 Particella 01619	Subalterno 0017
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 487 Registro Generale 598 Pubblico ufficiale MUSCARA' ACHILLE Repertorio 57692/22899 del 30/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico			
2. ISCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 13586 Registro Generale 48826 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 7282/2007 del 22/06/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico			

Figura 36- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle Iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 01 particella 1619 sub 17

2.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

2.3. Continuità delle trascrizioni

Dalla documentazione agli atti, da quella estratta in copia e da indagine personale all'ufficio ipoteche dell'Agenzia delle Entrate di Catania, si è estrapolata la seguente continuità degli atti:

L'unità immobiliare in oggetto risulta di proprietà della Società [REDACTED] con quota pari ad 1/1 a seguito atto di vendita datato 30/12/2003 n. rep. 57692/22899- Notaio Achille Muscarà di Catania, trascritto in data 08/01/2004 ai nn. 598/487 da potere della Società [REDACTED] che aveva edificato il suddetto edificio su terreno pervenutole per atto di compravendita Notaio Corrado Galeardi di Catania in data 19/02/1993 repertorio n. 27489/12641 registrato a Catania il 08/03/1993 al n. 2646 e trascritto a Catania il 24/02/1993 al n. 6764 d'ordine ed al n. 5334 di formalità da potere delle signore [REDACTED] il [REDACTED]

3. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito.

Il sottoscritto al fine di visualizzare la documentazione urbanistica, ha inoltrato presso il protocollo del Comune di Camporotondo Etneo (CT) richiesta di accesso agli atti e documentazione. (vedere allegato 20. Copia richiesta documentazione inoltrata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Camporotondo). Da tale indagine, si è riscontrato quanto segue:

1. L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia n. 20/93 del 27/12/93 e successiva variante n. 16/95 del 22/04/1996.
2. L'edificio è dotato di autorizzazione di abitabilità, agibilità ed autorizzazione allo scarico rilasciata dal Sindaco del Comune di Camporotondo Etneo in data 16/10/1996.

Diversamente da quanto autorizzato, oggi ritroviamo le seguenti difformità:

- Al posto del ripostiglio previsto in progetto a piano primo sottostrada, ritroviamo un WC.
- La destinazione è totalmente a deposito.

Quindi riassumendo in funzione di quanto riscontrato si determina:

- ✓ per quel che riguarda le sopra esposte difformità:

- Occorre presentare presso L'ufficio urbanistica del Comune di Camporotondo richiesta di titolo abilitativo C.I.L.A. per messa in pristino dei luoghi, previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria ed oneri vari. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese amministrative e le opere da realizzarsi può attestarsi a circa in **€ 2.000,00**

La spesa occorrente per l'attuazione di quanto sopra è quantificabile complessivamente in complessivi € 2.000,00.

(vedere allegato 21. Copia della documentazione urbanistica).

4. Verifica dell'occupazione del bene

A seguito di accesso nell'immobile, il C.T.U. ha accertato che l'unità immobiliare in oggetto era non utilizzata e la sua destinazione era a deposito. Essa risultava in pessime condizioni di manutenzione.

5. Elementi utili per le operazioni di vendita

5.1. Tipologia dell'immobile

Il bene immobile oggetto della presente procedura fallimentare posto a piano terra e primo sottostrada è un deposito.

5.2. Localizzazione territoriale dell'immobile

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile è ubicato nell'area centrale del Comune di Camporotondo Etneo (CT) in una zona costituita da edilizia residenziale con prevalenza di edifici condominiali.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una discreta possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

5.3. Superfici

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 22- Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili e coperte- elaborato progettuale n. 1/D BIS):

Deposito a piano terra su soppalco di mq 16,75;
Deposito a piano interrato di mq 23,95;
WC di mq 1,85;

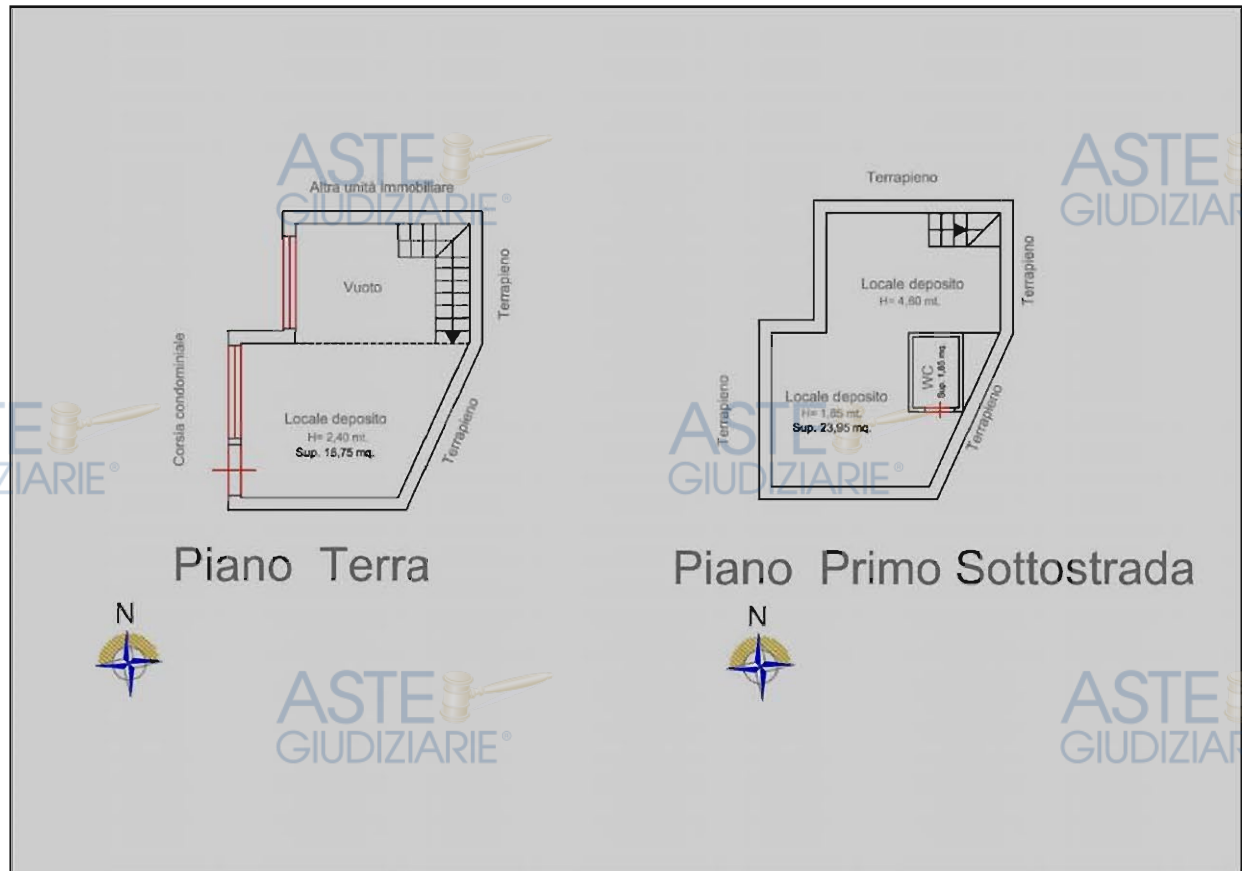


Figura 37- Visualizzazione della planimetria del piano terra e primo sottostrada riportante le superfici utili

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

Superfici coperte

- la superficie lorda dell'immobile a piano terra dell'area soppalcata a destinazione deposito misura **mq 20,75**;
- la superficie lorda dell'immobile a piano primo sottostrada a destinazione deposito misura **mq 35,69**;

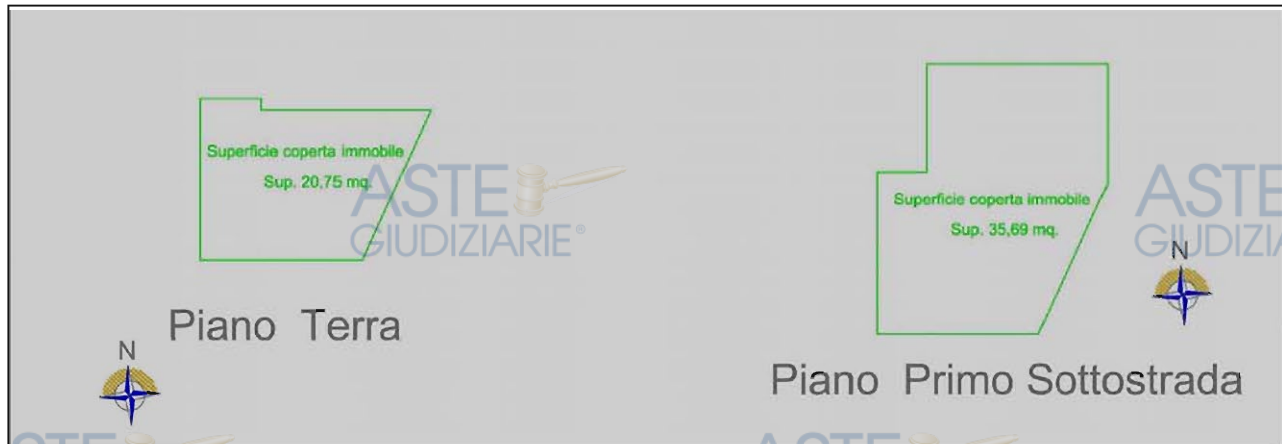


Figura 38- Visualizzazione della planimetria generale del piano terra e primo sottostrada riportante le superfici coperte degli ambienti

5.4. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, l'immobile oggetto di valutazione a piano terra e primo sottostrada è stato realizzato a metà degli anni novanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta pessimo. (vedere allegato 11- Elaborato fotografico)

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, non rispondenti alla normativa vigente.

Stima economica dell'immobile

1.1. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona

L'unità immobiliare (intesa nella sua globalità) è sita nel Comune di Camporotondo Etneo (CT), **la destinazione è a deposito**. Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è in conglomerato cementizio armato, che l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione, può prendersi a riferimento per la determinazione del valore di mercato del bene le quotazioni dell'agenzia delle entrate inerenti le quotazioni immobiliari nell'area in cui ricade l'immobile che ricordiamo essere la zona con codice B1. L'agenzia delle entrate in tale zona, riporta per i depositi un valore unitario minimo e massimo. Il sottoscritto in relazione allo stato di manutenzione dell'immobile e della sua condizione tenendo conto che esso si trova all'interno di un edificio condominiale, ritiene di applicare il valore minimo unitario che moltiplicato per la superficie commerciale, consente di determinare il valore di mercato del bene e precisamente:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2Provincia: **CATANIA**Comune: **CAMPOROTONDO ETNEO**Fascia/zona: **Centrale/NUCLEO STORICO : VIE ROMA - A.DIAZ - ZARA - GARIBALDI**Codice zona: **B1**Microzona: **1**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	360	540	L	1,8	2,8	L
Negozi	Ottimo	650	1100	L	4,3	7,6	L

Figura 39- Visualizzazione delle quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate in riferimento all'area in cui sorge l'immobile oggetto di valutazione

Alla luce di quanto sopra descritto si determina:

Valore unitario $V1$ = Valore minimo = €/mq 360,00

Valore dell'immobile oggetto di perizia $V = V1 \times \text{superficie commerciale} = \text{€/mq}$
 $360,00 \times \text{mq. } 56,44 = \text{€}19.404,00$

Il più probabile valore di mercato del cespite sopra citato è attualmente pari a 19.404,00 €.

Si dovrà tenere conto sia della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 15% del valore stimato e sia della somma per la regolarizzazione amministrativa, messa in pristino, spese tecniche e catastali, somma quest'ultima stimata complessivamente in € 2.000,00. Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 14.793,40 che si arrotonda ad € 15.000,00.**

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

5.5. Documentazione fotografica

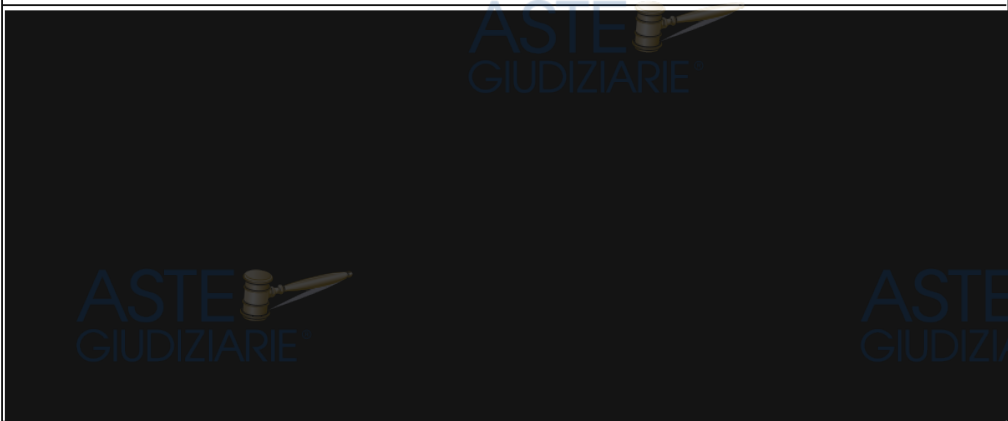
Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile che si riporta in allegato (vedere allegato 11. Documentazione fotografica).

6. Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

7. Modalità di vendita

Tenendo conto della tipologia, della consistenza delle unità immobiliari oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione e relazione funzionale, si ritiene necessario vendere in **TRE LOTTI**. (vedere allegato 23. Elaborato progettuale -LOTTO 1-2-3), e precisamente:

<i>Descrizione</i> LOTTO 3	SEZIONE 3 1. Deposito in Camporotondo Etneo (CT) posto a piano primo sottostrada con accesso pedonale dal civico 12 della Via Vergine Maria interno A, riportato al NCEU del Comune di Camporotondo Etneo (CT) al foglio 1 particella 1619 sub. 17 categoria C/2 classe 9° consistenza 50 mq.- superficie catastale totale 57,0 mq.- rendita Euro 175,60 Valore di stima € 15.000,00

** * * ***** * * **

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

ELENCO ALLEGATI**ALLEGATO N. 1. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 23/02/2024****ALLEGATO N. 2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A ED 1/B****ALLEGATO N. 3. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE****ALLEGATO N. 4. . VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO CON PARTICELLA [REDACTED]****ALLEGATO N. 5. VISURA STORICA DELLE PARTICELLE CATASTALI [REDACTED]****ALLEGATO N. 6 ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI...PARTICELLA [REDACTED]****ALLEGATO N. 7- ELENCO NOTE PARTICELLA [REDACTED]**

ALLEGATO N. 8. COPIA RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INOLTATA PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI [REDACTED]

ALLEGATO N. 9. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI IN DIFFORMITÀ RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/C

ALLEGATO N. 10. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N. 11. ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO N. 12. PLANIMETRIA DEI LOTTI DI TERRENO OGGETTO DELLA PRESENTE SEZIONE E INDICAZIONE DELLE SUPERFICI CATASTALI- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/E

ALLEGATO N. 13- COPIA VISURE STORICHE CATASTALI E MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 14. COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI [REDACTED]

ALLEGATO N. 15. COPIA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI [REDACTED]

ALLEGATO N. 16- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D

ALLEGATO N. 17. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 18. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO CON PARTICELLA 1619 SUB. 17

ALLEGATO N. 19. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI...PARTICELLA 1619 SUB 17

ALLEGATO N. 20 COPIA RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INOLTATA PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI CAMPOROTONDO

ALLEGATO N. 21- COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N. 22. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D BIS

ALLEGATO N. 23. ELABORATO PROGETTUALE -LOTTO 1-2-3

Valverde, li 22/07/2024

In Fede