TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. ALESSANDRO LAURINO

Curatore Dott. Avv. Giorgio Blanco

Procedura di liquidazione giudiziale n. 89/2024 R.G.

PERIZIA ESTIMATIVA

Oggetto:

Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il procedimento di liquidazione giudiziale n. 89/2024
Immobile a destinazione ufficio sito in San Gregorio di Catania (CT) Viale Europa 84 piano primo sottostrada, terra, primo e sottotetto al N.C.E.U. foglio 01 particella 2042 sub. 15

Valverde, lì 15/11/2024

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. ALESSANDRO LAURINO

Curatore Dott. Avv. Giorgio Blanco

Procedura di liquidazione giudiziale n. 89/2024 R.G.

OGGETTO: **Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il procedimento di liquidazione giudiziale n. 89/2024**

a. Immobile a destinazione ufficio sito in San Gregorio di Catania (CT) Viale Europa 84 piano primo sottostrada, terra, primo e sottotetto al N.C.E.U. foglio 01 particella 2042 sub. 15

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza ed autorizzazione del Giudice fallimentare Dott. Alessandro Laurino, il curatore Avv. Giorgio Blanco nominava C.T.U. nel procedimento in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania. (vedere allegato 1. Verbale di conferimento incarico), incarico datato 02/10/2024.

Accettato l'incarico, il sottoscritto C.T.U. si prodigava urgentemente a contattare il curatore affinchè potesse fissare, concordemente agli occupanti l'immobile, una data per il sopralluogo. In data 09/10/2024 è stato possibile accedere all'immobile. Gli occupanti hanno concesso volontariamente l'accesso all'immobile.

Al momento del sopralluogo erano presenti:

- Il sottoscritto Ing. Giuseppe Raciti quale CTU nella presente procedura;
- L'Ing. Brancatelli Giuseppe quale ex liquidatore della [redacted]
- Ing. Bartolo Scarso nella qualità di Socio della [redacted]

In presenza delle parti il sottoscritto ha eseguito visione dei luoghi effettuando rilievo metrico e fotografico. Le parti in seno al verbale facevano notare che in atto esiste un contratto di locazione dell'intero immobile a favore della [redacted]

(vedere allegato 2. Copia del verbale di sopralluogo del 09/10/2024)

(vedere allegato 3. Copia del contratto di locazione da [redacted])

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA

L'immobile oggetto della presente perizia è:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Immobile a destinazione ufficio sito in San Gregorio di Catania (CT) Viale Europa 84 piano primo sottostrada, terra, primo e secondo al N.C.E.U. foglio 01 particella 2042 sub. 15 Categoria Catastale A/10- Classe 2°- Consistenza 26,5 vani – Superficie catastale totale mq. 926,0 e superficie totale escluse le aree scoperte mq. 926,0 mq. – Rendita € 6.637,76.

Figura 1- Visualizzazione sulla mappa catastale della particella costituente l'edificio censito al NCEU foglio 01 particella 2042 sub. 15

Mandato

Così recita il mandato "Il Giudice della procedura sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

a) Procedere alla valutazione estimativa dell'immobile al N.C.E.U. foglio 01 particella 2042 sub. 15 Categoria Catastale A/10- Classe 2°- Consistenza 26,5 vani – Superficie catastale totale mq. 926,0 e superficie totale escluse le aree scoperte mq. 926,0 mq. – Rendita € 6.637,76.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) Procedere alla valutazione estimativa dell'effettivo valore locativo dell'immobile al N.C.E.U. foglio 01 particella 2042 sub. 15 Categoria Catastale A/10- Classe 2°- Consistenza 26,5 vani – Superficie catastale totale mq. 926,0 e superficie totale escluse le aree scoperte mq. 926,0 mq. – Rendita € 6.637,76.

SEZIONE UNICA: Immobile destinato ad ufficio censito al N.C.E.U. foglio 01 particella 2042 sub. 15 Categoria Catastale A/10- Classe 2°- Consistenza 26,5 vani – Superficie catastale totale mq. 926,0 e superficie totale escluse le aree scoperte mq. 926,0 mq. – Rendita € 6.637,76.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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 periferica e residenziale del Comune di San Gregorio di Catania (CT) lungo la circonvallazione denominata "Viale Europa" in area fortemente a vocazione residenziale e commerciale per la presenza di innumerevoli attività di commercio. Si accede all'immobile da un'area pubblica in cui trovano collocazione opere di urbanizzazione, area posta su una traversa del Viale Europa. Esso rappresenta un fabbricato oggi destinato interamente ad ufficio ma originariamente costituiva un edificio costituito da due villette accorpate per civile abitazione circondate da una corte in parte pavimentata ed in parte a giardinetto. Tale corpo edilizio essendo originariamente costituito da n. 2 ville accorpate, risulta essere costituito da due edifici giuntati sismicamente con giunto tecnico posizionato sulla separazione tra le due unità originarie.

L'edificio si articola su un unico livello entro terra e due livelli fuori terra oltre ad un piano accessibile costituente il piano sottotetto. La copertura è a due falde con direzione della pendenza, nord-sud.

L'accesso pedonale e carrabile avviene sul Viale Europa al civico 84, ma può anche avvenire dalla Via Fondo di Gullo mediante cancello carrabile e da qui mediante scivola al piano cantinato, oppure mediante cancello pedonale, che consente diretto accesso all'immobile mediante giardinetto esterno.

L'edificio possiede lungo i prospetti nord, est ed ovest una corte esterna organizzata in parte a giardinetto ed in parte pavimentata, mentre il prospetto sud è caratterizzato dalla corsia carrabile con la scivola che consente dall'esterno di raggiungere il piano cantinato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 2- Visualizzazione satellitare del sito e dell'immobile oggetto della presente relazione

Figura 3- Visualizzazione satellitare ingrandita dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 4- Visualizzazione del fabbricato lungo il prospetto Ovest

Figura 5- Visualizzazione dei luoghi lungo il prospetto sud

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 6- Visualizzazione della corte esterna e del prospetto nord del fabbricato

L'immobile ricade nella zona di codice D1 della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate.

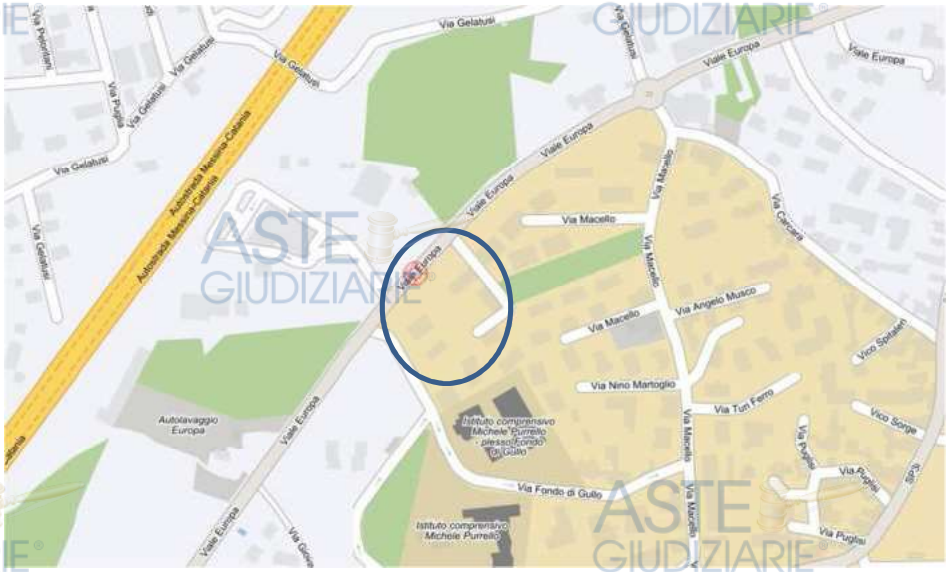


Figura 7- Visualizzazione della mappatura dell'agenzia delle entrate- area in cui insiste l'immobile oggetto di perizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 8- Visualizzazione della zona D1 nella zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate in cui insiste l'immobile oggetto della perizia

L'edificio fa parte di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica denominati A- B e C. L'edificio oggetto di perizia è denominato "C".

Entrando dal portone sul Viale Europa al civico 84 e percorrendo la corte pavimentata esterna posta lungo il prospetto nord, si accede all'immobile lungo il prospetto ovest direttamente a piano terra.

L'immobile è costituito da n. 2 elevazioni fuori terra destinati ad ufficio e vani accessori, un piano interrato destinato a locale di sgombero, locali tecnici ecc.. anche se al momento del sopralluogo tali ambienti erano usati sia come uffici e sia come luoghi di relax, ed un piano sottotetto adibito a ripostiglio. La struttura portante dell'immobile è in conglomerato cementizio armato con struttura intelaiata e la sua realizzazione è da fare risalire all'inizio del 2003.

Il collegamento tra i diversi livelli di piano avviene mediante scala avente sagoma a "C" che si diparte dal piano cantinato e raggiunge tutti i livelli di piano sino al sottotetto. Essa è posta in posizione centrale.

Di seguito si illustrerà la conformazione dell'immobile ai vari livelli di piano e precisamente:

PIANO TERRA

Il piano terra è costituito da vani a destinazione ufficio molto ampi e dotati di finestre e porte su corte pavimentata e giardinetto a nord, mentre su ballatoio a sud così come ad est ed ovest. Oltre ai locali ufficio, ritroviamo bagni e disimpegni che rendono l'immobile molto appetibile e gradevole.

Le tramezzature interne sono in buona parte in cartongesso intervallate da divisori in vetro, mentre le tamponature esterne sono a forati di spessore cm 30 circa. Da detto piano internamente può raggiungersi qualunque altro livello di piano mentre esternamente uscendo su area mattonellata lungo il prospetto sud o ovest si può accedere mediante scala esterna al piano cantinato posto al piano primo sottostrada su area esterna e da qui all'interno o nell'area pedonale e carrabile dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726
Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu
ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

Figura 9- Visualizzazione del disimpegno a piano terra

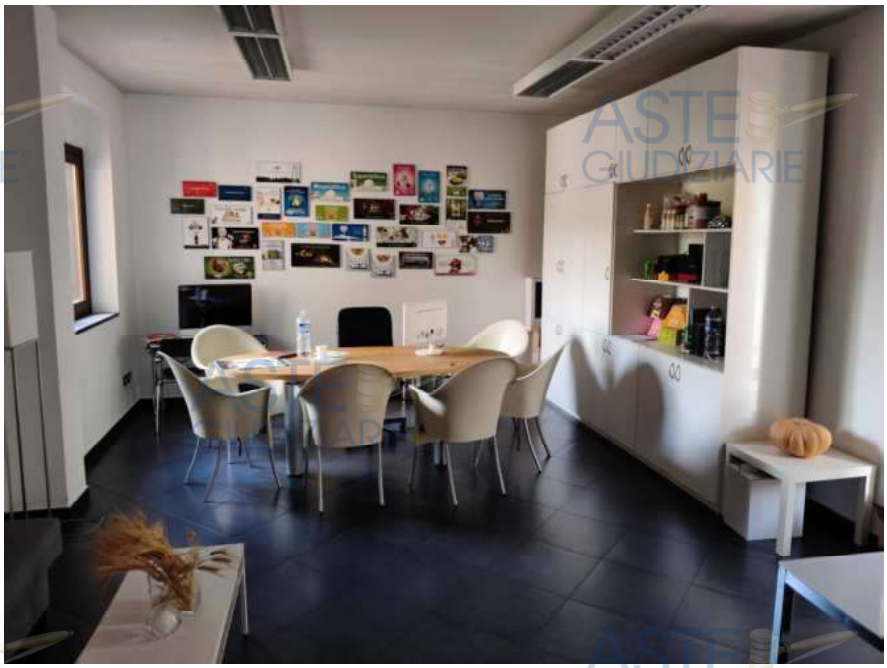


Figura 10- Visualizzazione degli ambienti e vani destinati ad ufficio a piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 11- Visualizzazione dell'area pedonale su ballatoio posto a sud dell'immobile

Figura 12- Visualizzazione della scala esterna che consente il collegamento tra il piano terra ed il piano interrato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 13- Visualizzazione della distribuzione degli ambienti interni al piano terra

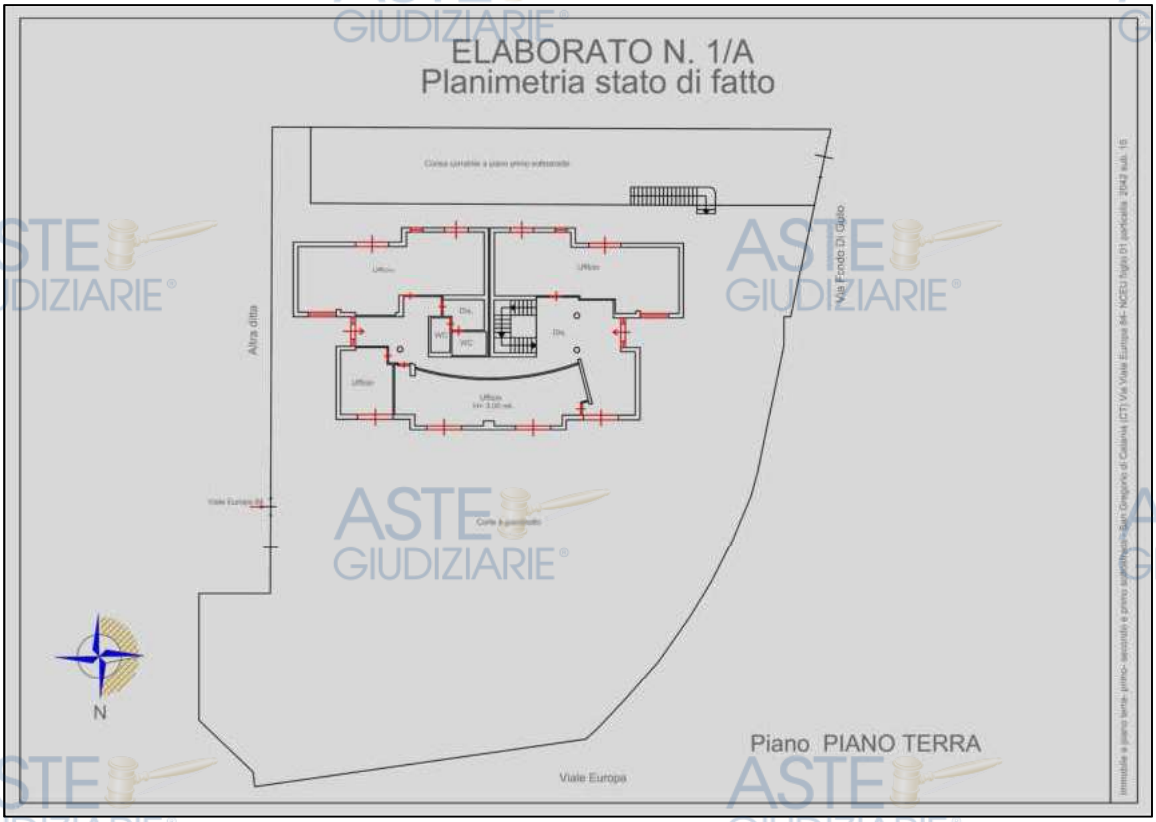


Figura 4- Visualizzazione della planimetria del piano terra nello stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO PRIMO

Il piano primo è costituito da vani a destinazione ufficio molto ampi e dotati di finestre e porte su ballatoi che a loro volta si affacciano sulla corte posta a piano terra lungo i prospetti nord, est ed ovest, mentre su area a piano primo sottostrada lungo il prospetto sud.

Oltre ai locali ufficio, ritroviamo bagni e disimpegni che rendono l'immobile molto appetibile e gradevole.

Le tramezzature interne sono in buona parte in cartongesso intervallate da divisori in vetro, mentre le tamponature esterne sono a forati di spessore cm 30 circa. Da detto piano internamente può raggiungersi qualunque altro livello di piano.

Su detto livello di piano nell'ambiente ripostiglio esiste su solaio di copertura un foro scala che consente mediante scala prefabbricata (oggi non esistente) il collegamento interno tra i due livelli di piano.

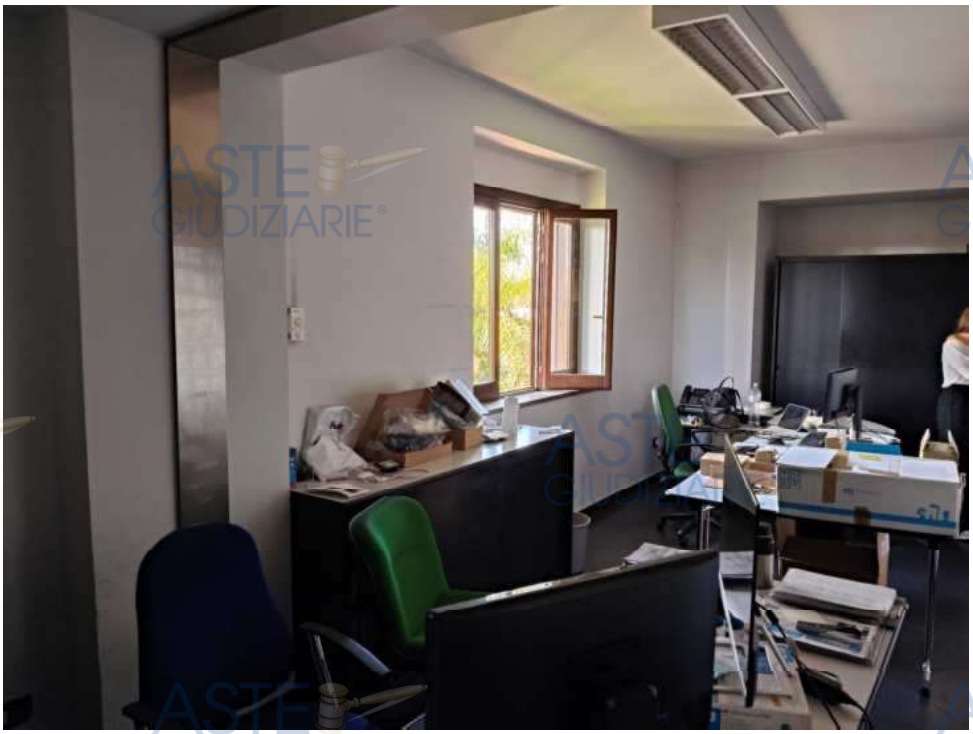


Figura 5- Visualizzazione dei locali ufficio al piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 16- Visualizzazione del disimpegno e del divisorio in vetro- cemento

Figura 67- Visualizzazione della scala interna di collegamento tra i vari livelli di piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 18- Visualizzazione del ballatoio a piano primo prospettante a nord

Figura 7- Visualizzazione del foro su solaio di copertura dell'ambiente ripostiglio- non esiste sui luoghi la scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 20- Visualizzazione della planimetria del piano primo- si nota che per sola completezza si è inserita la scala ad est per segnalare che essa è prevista del tipo prefabbricata

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Il piano primo sottostrada è costituito da vani a destinazione locali di sgombero, ripostigli, locali tecnici anche se di fatto tali ambienti specie quelli prospettanti a sud sono utilizzati come locali ufficio ed ambienti ricreativi. Tali ambienti sono molto ampi e per quelli prospettanti a sud esistono finestre e porte direttamente su area pedonale e carrabile a piano, quest'ultimo rappresentante la parte finale della scivola carrabile. Esternamente a tale livello di piano e con accesso da area esterna posta a sud, esiste un locale tecnico/autoclave.

Tale livello di piano risulta essere tutto contro terra lungo i prospetti nord, est ed ovest.

Oltre ai locali di sgombero, ritroviamo bagni e disimpegni che rendono l'immobile molto appetibile e gradevole.

Il collegamento con il piano terra e da qui ai vari piani avviene dall'interno mediante scala interna precedentemente descritta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 21- Visualizzazione dei locali ufficio al piano primo sottostrada

Figura 22- Visualizzazione del locale bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 23- Visualizzazione del locale ripostiglio

Figura 24- Visualizzazione del disimpegno delimitato dal divisorio in vetro- cemento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

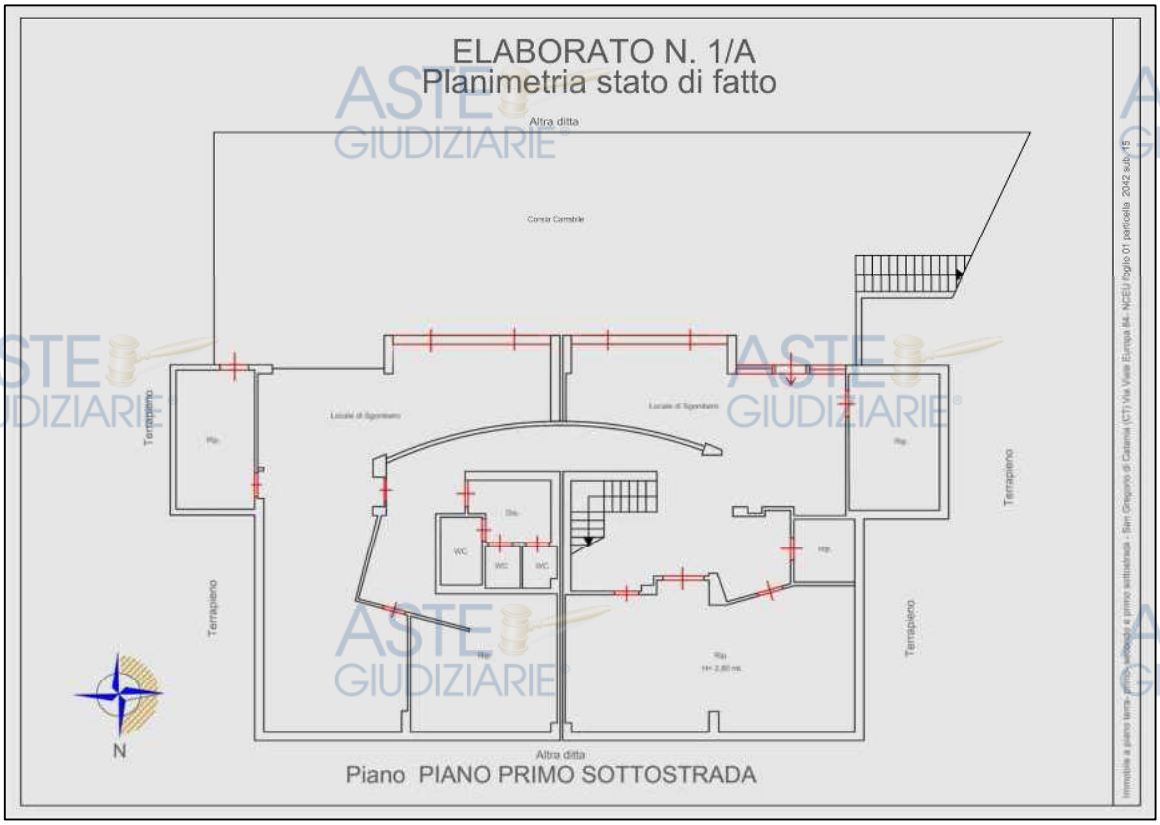


Figura 8- Visualizzazione della planimetria del piano primo sottostrada-

PIANO SECONDO (PIANO SOTTOTETTO)

Il piano secondo rappresenta il piano sottotetto ed è costituito da ampi ripostigli con solaio di copertura inclinato. Esso è dotato di qualche finestra verso l'esterno. Su tale livello di piano insiste un ambiente a destinazione "lavanderia" seppur vietato in occasione dell'autorizzazione al cambio d'uso da abitazione ad ufficio, da parte dell'Ufficio urbanistica del Comune di San Gregorio di Catania.

La copertura di detto vano è inclinata a due falde e la struttura della stessa è in conglomerato cementizio armato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 26- Visualizzazione dei locali ripostiglio a piano sottotetto

Figura 27- Visualizzazione dei locali ripostiglio a piano secondo (piano sottotetto)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 28- Visualizzazione del locale lavanderia/wc a piano sottotetto

Figura 29- Visualizzazione della finestra a piano secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 30- Visualizzazione della planimetria del piano secondo-

PIANO TERRA E PIANO PRIMO SOTTOSTRADA- PARTE ESTERNA AL FABBRICATO

L'intero corpo di fabbrica risulta essere circondato a nord da una corte per la maggiore pavimentata e per la parte rimanente a giardinetto, ad est ed ovest da una corte a giardinetto, mentre a sud il livello di piano diventa il primo sottostrada accessibile mediante scivola carrabile pavimentata o scala esterna.

L'intera corte esterna al momento del sopralluogo risultava ben tenuta ed in ottimo stato di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 31- Visualizzazione della corte esterna a piano primo sottostrada destinata alla veicolazione dei mezzi essendo parte terminale della scivola carrabile con accesso dalla Via Fondo di Gullo

Figura 32- Visualizzazione della corte esterna lungo il prospetto nord in parte pavimentata ed in parte curata a giardinetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 33- Visualizzazione dell'area esterna posta a nord di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia

(vedere allegato 4. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Elaborato grafico 1A - elaborato esterno alla relazione)

La destinazione d'uso dell'immobile è ad ufficio e risulta essere in normali condizioni di manutenzione.

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'intero immobile e precisamente:

- l'immobile nella sua interezza risultava essere catastato, in data 11/05/2006 prot. n. CT 0114872 ed esisteva la planimetria catastale.

Esiste la conformità dei luoghi con la planimetria catastale ad eccezione della destinazione d'uso degli ambienti interni, di lievi modifiche interne e della mancanza nella planimetria catastale del locale autoclave esterno nel piano primo sottostrada. L'unità immobiliare nella sua interezza inglobante le aree esterne così come oggi si presenta, confina come di seguito:

a Nord con il Viale Europa;

a Sud con altro lotto ed unità abitativa appartenente ad altra ditta proprietaria;

ad Est con altra particella catastale appartenente ad altra ditta proprietaria e strada pubblica continuazione del Viale Europa;

ad Ovest con la Via Fondo di Gullo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

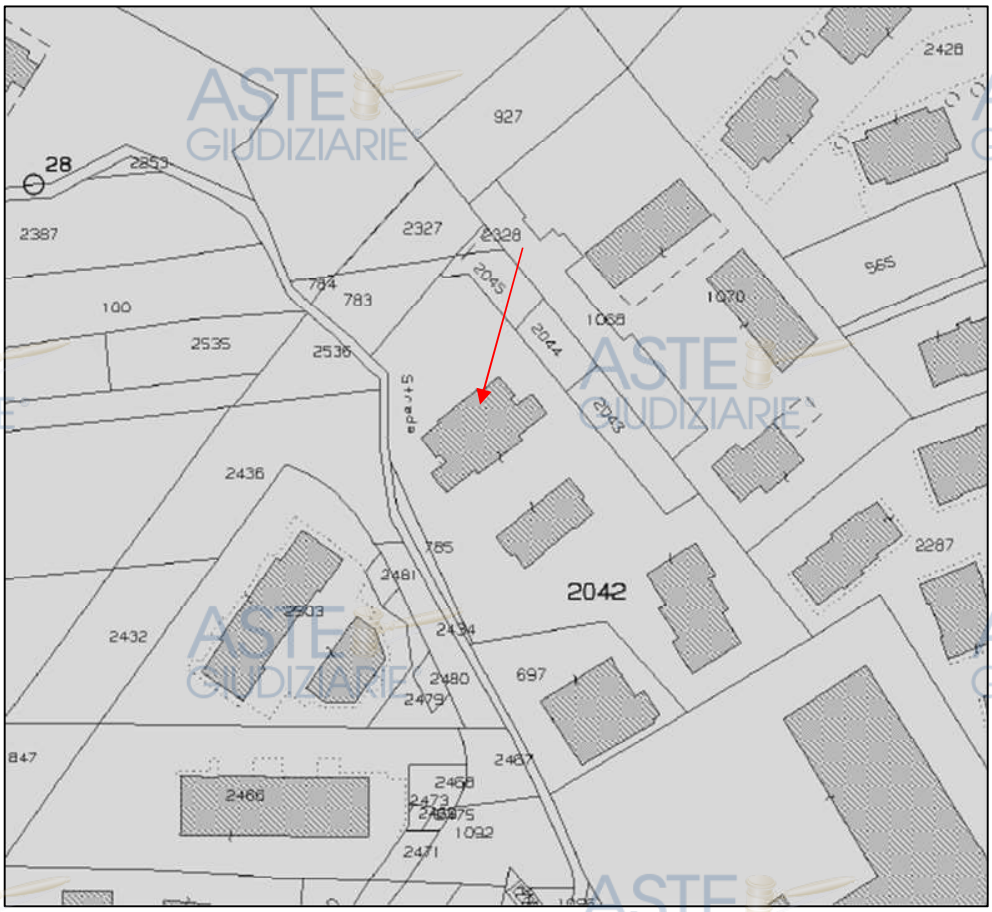


Figura 34- Visualizzazione dell'edificio sulla mappa catastale

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo.

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

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare nel suo complesso risulta censita al N.C.E.U. del Comune di San Gregorio di Catania (CT), con i seguenti dati:

dati identificativi dell'immobile:

N.C.E.U. foglio 01 particella 2042 sub. 15 Categoria Catastale A/10- Classe 2°- Consistenza 26,5 vani – Superficie catastale totale mq. 926,0 e superficie totale escluse le aree scoperte mq. 926,0 mq. – Rendita € 6.637,76

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestato alla società [redacted] *con sede in Tremestieri Etneo con diritto di proprietà 1/1)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 5. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 6. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile)- (vedere allegato 7. Copia dell'elaborato planimetrico dei luoghi).

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

- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania si evince che alla data del 30/05/2024 (data di trascrizione della sentenza di apertura liquidazione giudiziale, registrata al registro particolare n. 20203 e registro generale 26782, l'unità immobiliare in oggetto contraddistinta con la particella 2042 risultava di proprietà della [redacted]. con sede in Tremestieri Etneo (CT) in liquidazione Cod. Fisc. [redacted] proprietaria per la quota pari ad 1/1 a seguito:

  1. atto di compravendita datato 31/12/2002 rep. 47195- Notaio Rosario Sapienza- Notaio in Catania trascritto ai nn. 943/742 contro Società [redacted] srl con sede in Catania (CT) Cod, Fisc. [redacted]

  (vedere allegato 8. Copia della trascrizione dell'atto di compravendita datato 31/12/2002)

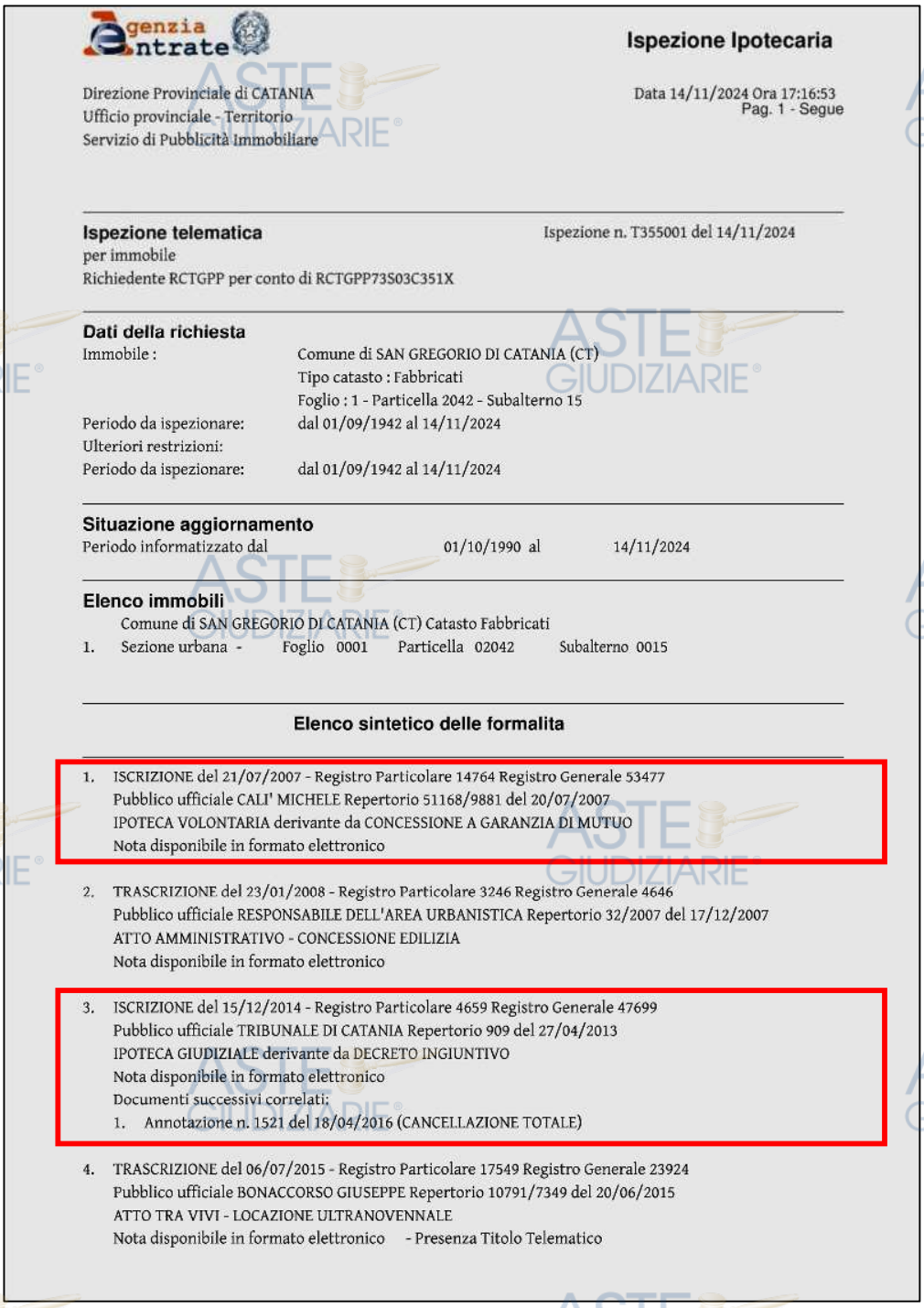
  Alla Società [redacted] srl con sede in Catania (CT) Cod. Fisc. [redacted] il bene era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del Notaio Ferdinando Portale – Notaio in Catania- atto del 12/03/1981 rep. 129197 trascritto presso l'Agenzia del territorio di Catania il 18/03/1981 al n. 8815.

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli

Da ispezione del 14/11/2024 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 9. Accertamento sulle iscrizioni……particella 2042 sub. 15), risulta che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (30/05/2024) a carico dell'unità immobiliari in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli. Si fa notare che la particella 2042 sub. 15 originariamente si chiamava sub 6 e 7 per cui il sottoscritto ha estrapolato la visura ipotecaria relativa a tali subalterni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/11/2024 Ora 17:16:53
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica Ispezione n. T355001 del 14/11/2024
per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Dati della richiesta
Immobile : Comune di SAN GREGORIO DI CATANIA (CT)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 1 - Particella 2042 - Subalterno 15
Periodo da ispezionare: dal 01/09/1942 al 14/11/2024
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/09/1942 al 14/11/2024

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 14/11/2024

Elenco immobili
Comune di SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 02042 Subalterno 0015

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 21/07/2007 - Registro Particolare 14764 Registro Generale 53477
Pubblico ufficiale CALI' MICHELE Repertorio 51168/9881 del 20/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

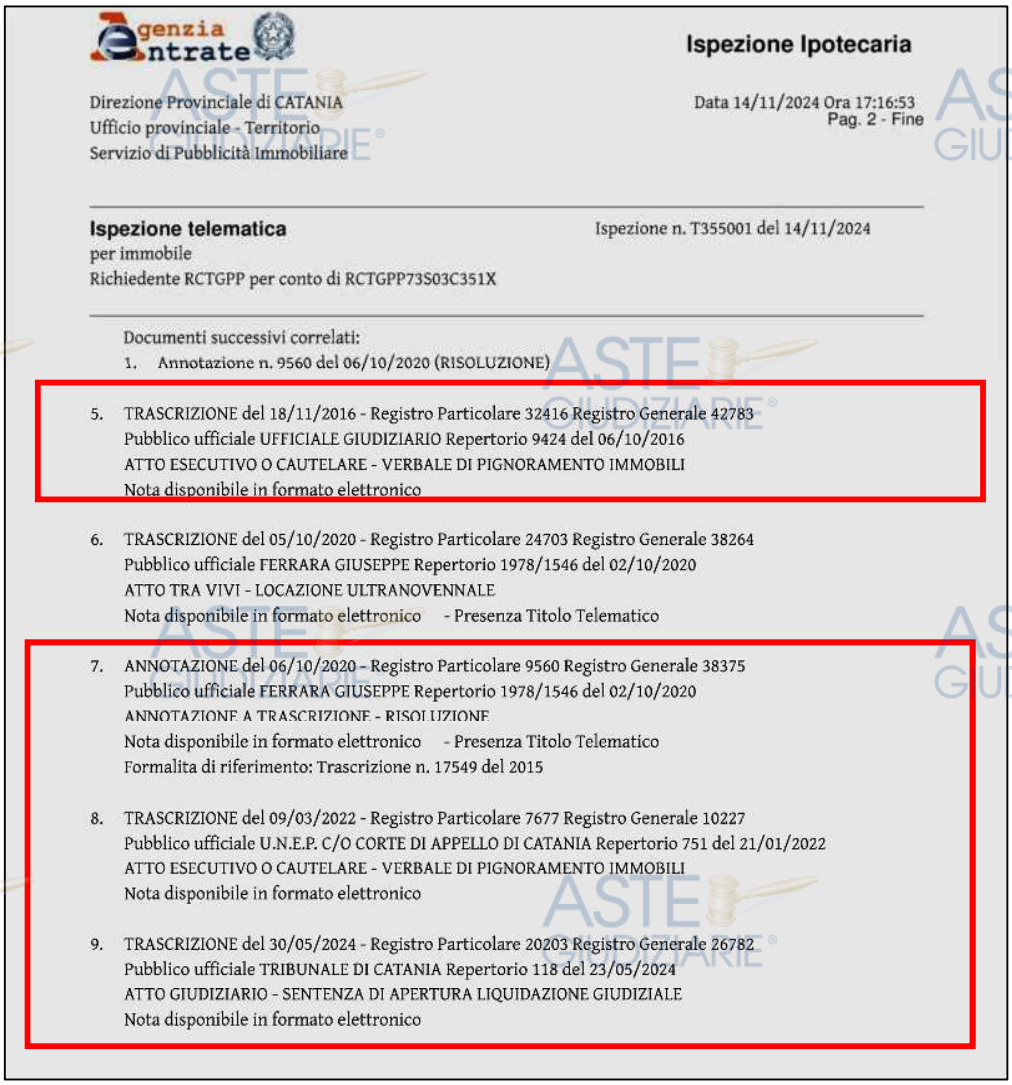
2. TRASCRIZIONE del 23/01/2008 - Registro Particolare 3246 Registro Generale 4646
Pubblico ufficiale RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA Repertorio 32/2007 del 17/12/2007
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 15/12/2014 - Registro Particolare 4659 Registro Generale 47699
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 909 del 27/04/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1521 del 18/04/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 06/07/2015 - Registro Particolare 17549 Registro Generale 23924
Pubblico ufficiale BONACCORSO GIUSEPPE Repertorio 10791/7349 del 20/06/2015
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Figura 35- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- immobile riportato al NCEU foglio 1 particella 2042 sub 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CATANIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/11/2024 Ora 17:16:53
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T355001 del 14/11/2024

per immobile
Richiedente RCTGPP per conto di RCTGPP73S03C351X

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9560 del 06/10/2020 (RISOLUZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 18/11/2016 - Registro Particolare 32416 Registro Generale 42783
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9424 del 06/10/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 05/10/2020 - Registro Particolare 24703 Registro Generale 38264
Pubblico ufficiale FERRARA GIUSEPPE Repertorio 1978/1546 del 02/10/2020
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. ANNOTAZIONE del 06/10/2020 - Registro Particolare 9560 Registro Generale 38375
Pubblico ufficiale FERRARA GIUSEPPE Repertorio 1978/1546 del 02/10/2020
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17549 del 2015

8. TRASCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 7677 Registro Generale 10227
Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 751 del 21/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 30/05/2024 - Registro Particolare 20203 Registro Generale 26782
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 118 del 23/05/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
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 2042 sub. 15- pagina 2

Dall'esame di tale documentazione si evince che esiste una "locazione Ultranovennale" (allegato 3), n. 24703 del 05/10/2020 a rogito Dott. Ferrara Giuseppe- Notaio in Augusta del 02/10/2020 rep. 1978/1546, trascritta in data 05/10/2020 registro generale n. 38264 e registro particolare n. 24703 a favore della società [redacted] con sede in San Gregorio di Catania (CT) Cod. [redacted] . La scadenza della locazione è fissata per il giorno 01/10/1932.

(vedere allegato 10. Copia della trascrizione della locazione ultranovennale)

(vedere allegato 11. Copia della visura ipotecaria della particella 2042 sub 6 e 7)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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)

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. In data 16/10/2024 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio urbanistica del Comune di San Gregorio di Catania prot. 0021168/2024 del 17/10/2024, ottenendo la documentazione necessaria al fine di inquadrare urbanisticamente l'immobile oggetto della presente sezione.

(vedere allegato 12. Copia della richiesta di accesso agli atti inoltrata presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Gregorio di Catania)

Da tale indagine, si è riscontrato quanto segue:

1. L'edificio destinato ad ufficio è stato oggetto di concessione edilizia n. 19/2000 del 07/09/2000.
2. In data 23/09/2003 è stata ottenuta la concessione edilizia in variante n. 28/2003;
3. In data 23/01/2006 è stata inoltrata all'ufficio urbanistica del Comune di San Gregorio di Catania comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/91 prot. 1423 poi integrata in data 16/02/2006 prot. 3507 relativa al progetto di cambio d'uso da abitazione ad ufficio del corpo di fabbrica denominato "C" ed oggetto della presente perizia;
4. In data 17/12/2007 prot. n. 20936 è stata rilasciata autorizzazione di Agibilità n. 18/2007 relativa all'immobile oggetto di perizia.

Dal confronto tra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata negli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie, si riscontrano le seguenti difformità:

- Destinazione d'uso di qualche ambiente del piano interrato e del piano sottotetto diverso ed in disaccordo con quanto contenuto negli elaborati grafici che accompagnano il titolo edilizio;
- Lievi modifiche interne ai vari livelli di piano;
- Necessità di allineare la planimetria catastale del piano interrato con lo stato dei luoghi. E' stato autorizzato il locale autoclave, ma tale locale non è riportato nella planimetria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non potendo regolarizzare la destinazione d'uso del locali a piano interrato e sottotetto, si chiarisce che l'uso di tali locali è relazionato alla destinazione urbanistica indicata negli elaborati grafici a corredo dell'agibilità e del cambio d'uso da abitazione ad ufficio. Per le altre difformità occorrerà presentare apposito titolo edilizio in sanatoria "CILA in Sanatoria" ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00, oltre diritti di segreteria ed oneri vari.

La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese, può attestarsi a circa in **€ 5.000,00**

(vedere allegato 13. Copia della documentazione urbanistica).

4. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE

A seguito di accesso nell'immobile, il C.T.U. ha accertato che la struttura in oggetto era occupata e locata alla Società [redacted]. Lo stato di manutenzione dell'immobile era normale. L'immobile risultava possedere un impianto di raffrescamento e riscaldamento a pompa di calore. Il grado di rifinitura interna è del tipo normale. Gli infissi esterni sono in legno così come le persiane esterne. Si fa notare che da dichiarazione verbale dei presenti al sopralluogo, i conduttori l'immobile dall'inizio del contratto di locazione stipulato nel 2020 ad oggi non hanno eseguito alcun intervento di manutenzione straordinaria nell'immobile.

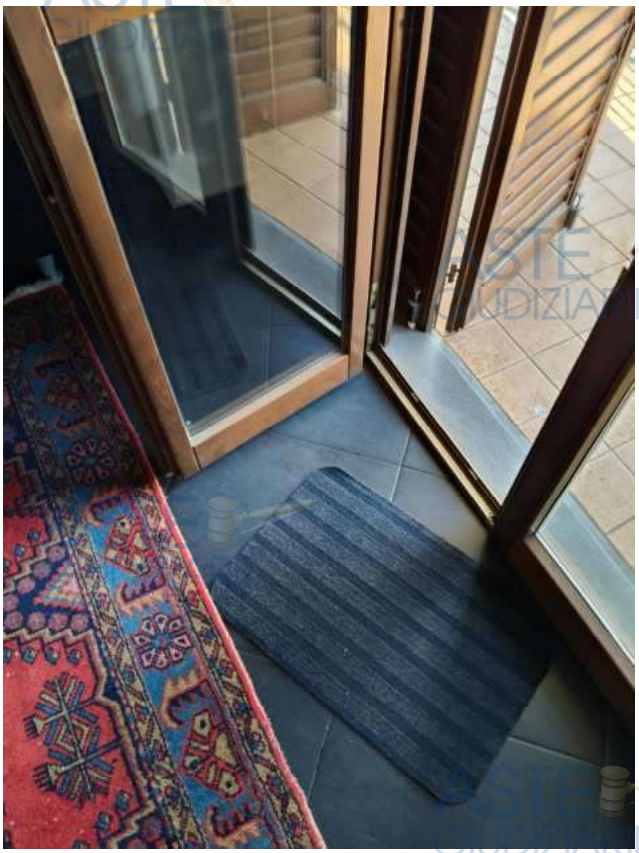


Figura 37- Visualizzazione della tipologia di infissi ed oscuranti esterni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

5.1. Tipologia dell'immobile

Il bene immobile oggetto della presente procedura posto a piano terra, primo, sottotetto e primo sottostrada è un edificio destinato ad ufficio ma in origine rappresentava un fabbricato per civile abitazione multipiano. Esso rappresenta un immobile a villino indipendente destinato ad attività direzionale "ufficio".

5.2. Localizzazione territoriale dell'immobile

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile nella sua interezza è ubicato nell'area periferica del Comune di San Gregorio di Catania in area appetibile, a pochi passi dallo svincolo autostradale di San Gregorio di Catania.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade extraurbane; gli accessi autostradali sono vicini alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta poco ordinato. L'edificio possiede ampi spazi destinati a parcheggio interno.

5.3. Superfici

La superficie dell'unità immobiliare nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 14- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici utili- ELABORATO 1B - elaborato esterno alla relazione)
(vedere allegato 15- Planimetria dell'immobile- stato di fatto- Individuazione delle superfici coperte e SEL- ELABORATO 1C - elaborato esterno alla relazione)

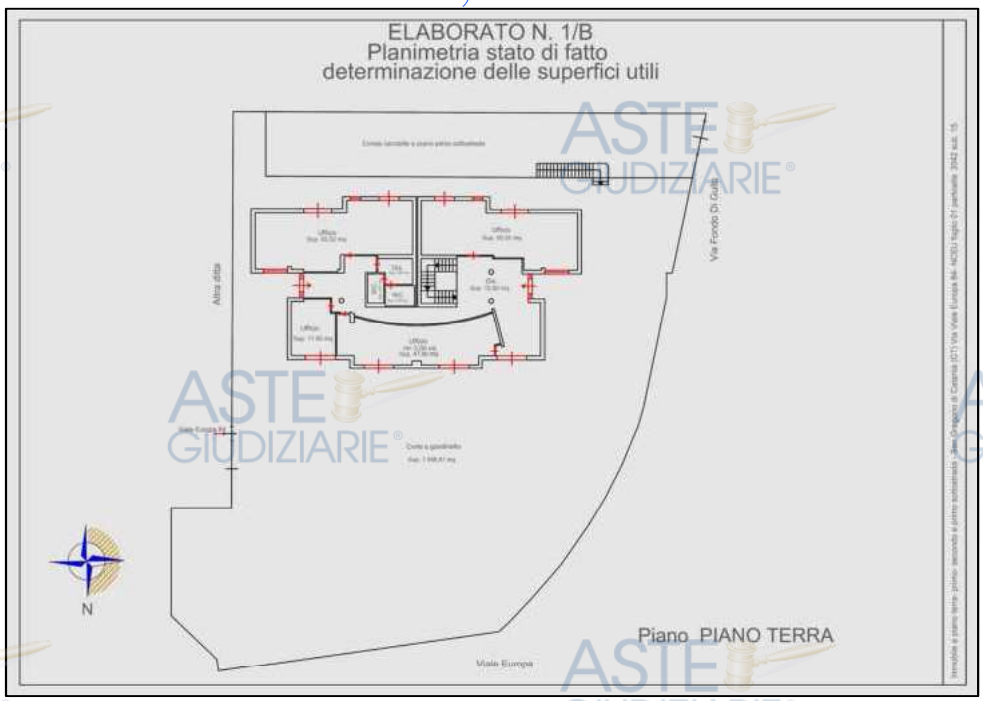


Figura 38- Visualizzazione della planimetria del piano terra- individuazione delle superfici utili dei vari ambienti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

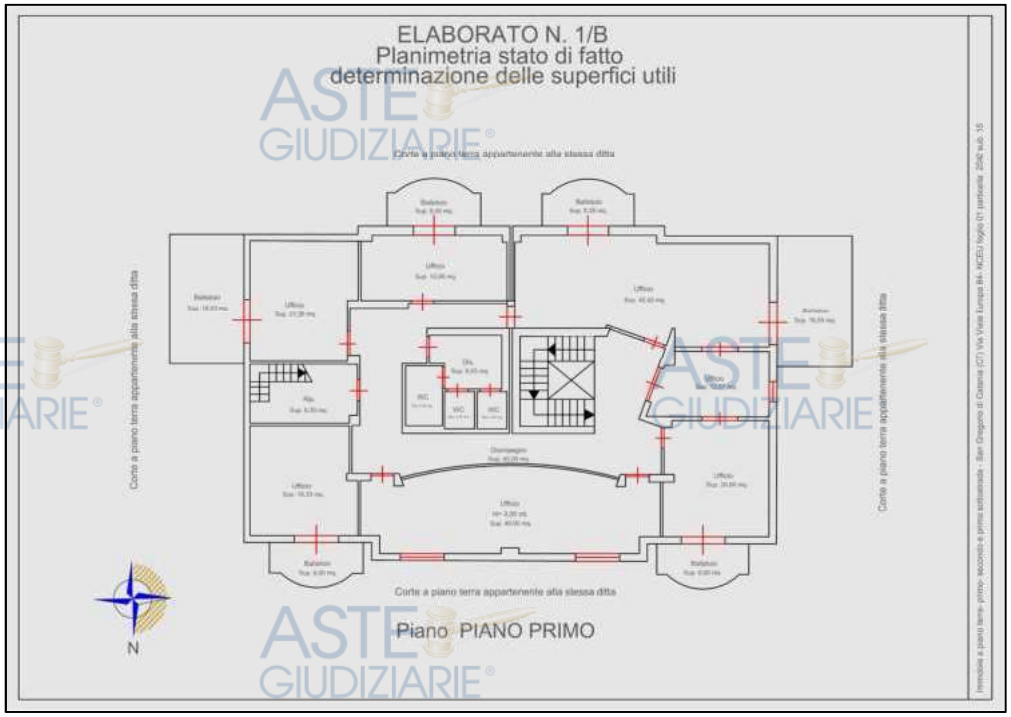


Figura 39- Visualizzazione della planimetria del piano primo- individuazione delle superfici utili dei vari ambienti

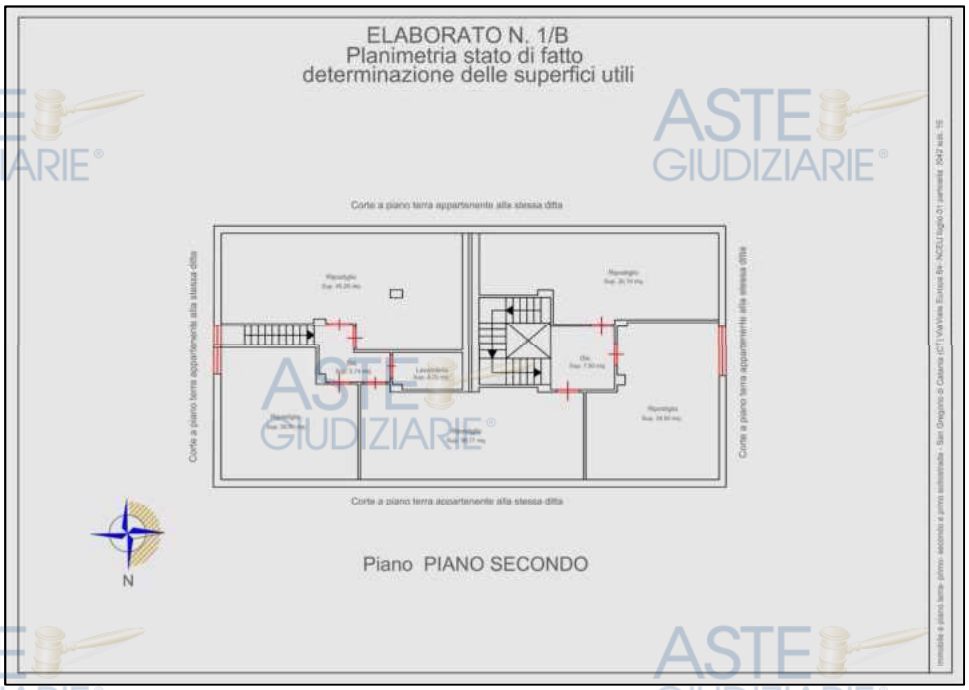


Figura 40- Visualizzazione della planimetria del piano secondo- individuazione delle superfici utili dei vari ambienti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

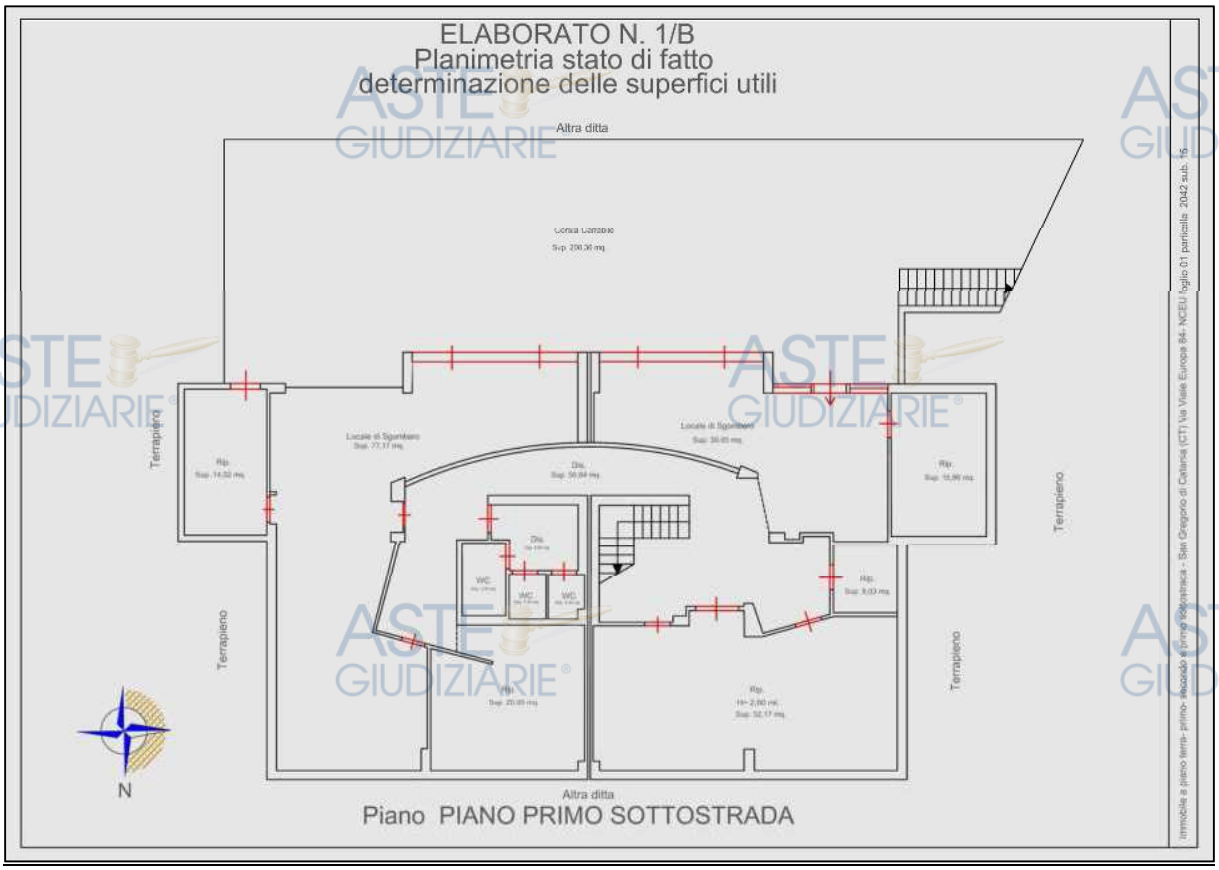


Figura 41- Visualizzazione della planimetria del piano primo sottostrada- individuazione delle superfici utili dei vari ambienti

Superfici coperte attualmente esistenti

Piano terra

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra misura circa **mq 329,00**
- la superficie della corte esterna a piano terra misura circa **mq 1.068,91.**

Piano primo

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo misura circa **mq 294,00**
- la superficie dei ballatoi a piano primo misura circa **mq 57,84.**

Piano primo sottostrada

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo sottostrada misura circa **mq 341,00**
- la superficie della corsia carrabile a piano primo sottostrada misura circa **mq 200,36.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano secondo (sottotetto)

- la superficie esterna lorda dell'immobile a piano secondo misura circa **mq 247,00**

Tali superfici sono state totalmente assentite urbanisticamente.

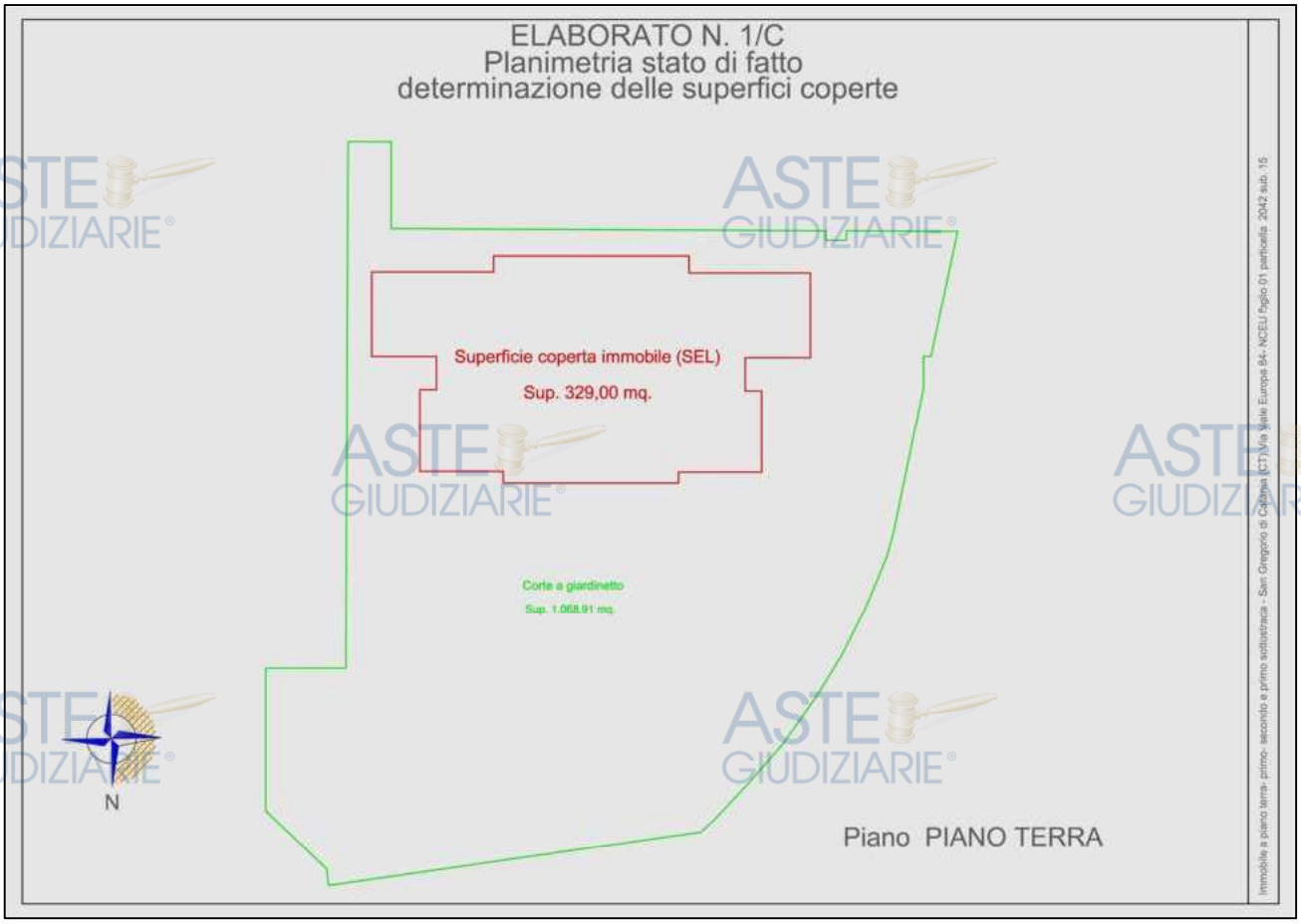


Figura 42- Visualizzazione della superficie coperta dell'immobile e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali- Piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

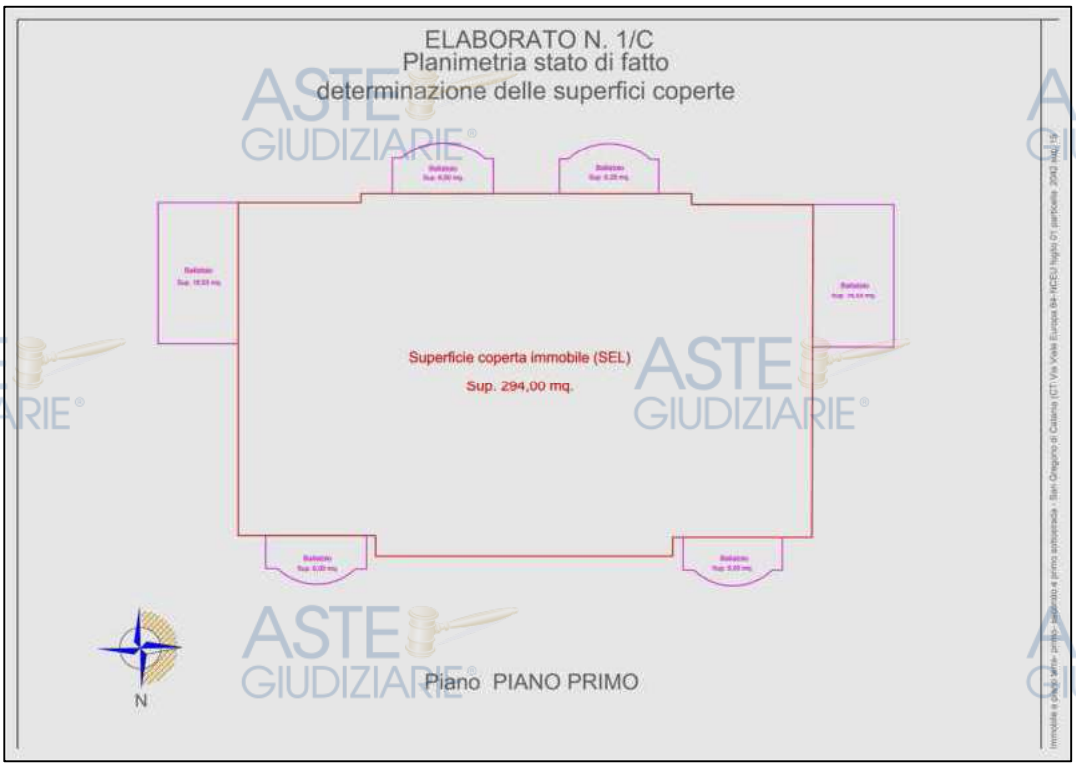


Figura 43- Visualizzazione della superficie coperta dell'immobile e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali- Piano primo

Figura 44- Visualizzazione della superficie coperta dell'immobile e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali- Piano sottotetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

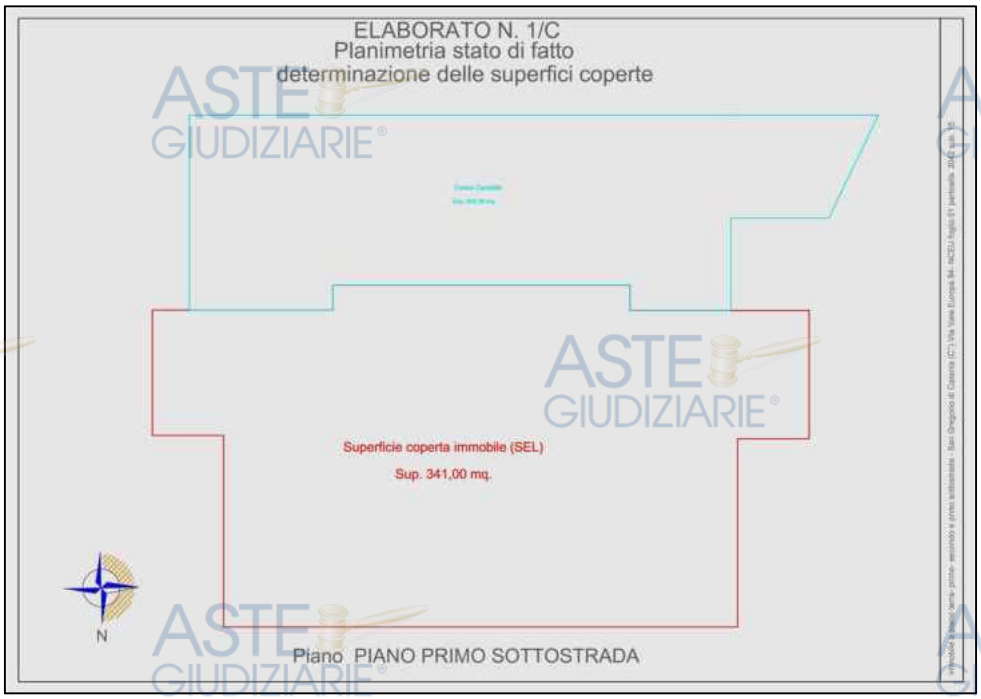


Figura 45- Visualizzazione della superficie coperta dell'immobile e delle parti esterne fondamentali per la determinazione delle superfici commerciali- piano primo sottostrada

5.4. Anno di costruzione e stato di conservazione

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, il fabbricato industriale è stato edificato a partire dall'anno 2003.

Lo stato di conservazione attuale dell'immobile, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale. (vedere allegato 16- Elaborato fotografico)

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e condizionamento, di cui non si è in possesso di documentazione, ma si ritiene che essi siano non conformi alla normativa del 2008 essendo l'agibilità del 2007.

6. STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE

1.1. Quotazione di mercato media unitaria del complesso con stessa destinazione e tipologia nella zona

Il complesso edilizio è sito nel Comune di San Gregorio di Catania (CT), **la destinazione è ad ufficio, si presenta a più elevazione fuori terra con aree pertinenziali. La tipologia edilizia è a villa singola.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio, che l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

1.3. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "**Data**"

P (data) = Prezzo di vendita * (- i /12)

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" in assenza di area esterna e di area condominiale

P (Sup) = Prezzo di vendita / Sup. commerciale

Dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(Sup) = p min.

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" **in presenza di un'area condominiale**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

P (Sup) = [Prezzo di vendita – (p' * SUPCON * q)] / Sup. commerciale

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata
SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso,dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(Sup) = p min.

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" **in presenza di un'area esterna**

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna p(EST)

P(EST) = (Prezzo di vendita * c) / S(EST)

essendo

S(EST) = superficie del terreno in metri quadrati
c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti pt = p min.

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

P (Sup) = [Prezzo di vendita * (1 - c)] / Sup. commerciale

Anche in questo caso,dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(Sup) = p min.

Prezzo marginale della caratteristica "**Superficie**" **in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale**

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

P (Sup) = [Prezzo di vendita * (1 - c)] / Sup. commerciale

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(Sup) = p min.

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

P(EST) = (Prezzo di vendita * c) / [S(EST) + SUPCON * q]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso,dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti p(EST) = p min.

Per la Superficie condominiale si pone p' = p(EST) = p min.

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

P (Liv) = Prz MQ (comp.) * [- RM / (1-RM)]

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

P (Liv) = Prz MQ (comp) * (- RM)

1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

1.1. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano terra destinato ad uffici	329,00			329,00
superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo destinato ad uffici	294,00			294,00
Superfici coperte dell'immobile (*100%*)			Superficie totale	623,00
			Superficie commerciale	**623,00**

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ballatoi a piano primo	57,84			57,84
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (*35%*)			Superficie totale	57,84
			Superficie commerciale	**20,24**

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
corte al piano terra	1 068,91			1 068,91
Superficie destinata a corsia e scivola carrabile	200,36			200,36
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (*7%*)			Superficie totale	1 269,27
			Superficie commerciale	**88,85**

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
locali al piano primo sottostrada	341,00			341,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (*50%*)			Superficie totale	341,00
			Superficie commerciale	**170,50**

			Superficie commerciale	**902,59**

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Locale ufficio in San Gregorio di Catania in Via Roma 5, in posizione centrale. Esso è dotato di area pertinenziale costituente corte dell'immobile, con bagno. Possiede una superficie commerciale di mq. 60,00 su due livelli. La costruzione è del 1960 in normale stato manutentivo. L'immobile ha accesso dal piano terra. Annuncio Idealista del 1/10/2024	Locale ufficio in San Gregorio di Catania Via Marciano 14 in pieno centro cittadino avente superficie commerciale di mq. 50 con doppio ingresso su strada ed un bagno. Soprastante all'immobile insiste un lastrico solare di mq. 55. L'immobile si presenta in normale stato manutentivo. L'immobile insiste al piano terra di un edificio costituito da un unico livello fuori terra-	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

			Annuncio Idealista del 01/10/2024	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	79.000,00 €	58.000,00 €	
3	Data del contratto	01/10/2024	01/10/2024	14/11/2024
4	Differenziale [in mesi]	-1	-1	
5	Prezzo marginale	-32,92 €	-24,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	**32,92 €**	**24,17 €**	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	60,00	50,00	902,59
8	Differenziale	842,59	852,59	
9	Prezzo al m² Superficie	921,67 €	1.160,00 €	
10	Prezzo marginale Superficie	921,67 €	921,67 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	**776.589,93 €**	**785.806,63 €**	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,010	0,010	
18	Prezzo marginale	790,00 €	580,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	**0,00 €**	**0,00 €**	
Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Scadente	Scadente	Scadente
21	Differenziale	0,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	**0,00 €**	**0,00 €**	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
28	Valore numerico	1	1	1
29	Differenziale	0,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	**0,00 €**	**0,00 €**	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
33	Valore numerico	1	1	1
34	Differenziale	0,00	0,00	
35	Prezzo marginale unitario	250,00 €	250,00 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

36	Prezzo marginale	15.000,00 €	12.500,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	**0,00 €**	**0,00 €**	
	Risultati			
38	Prezzo corretto	855.622,85 €	843.830,80 €	
39	Prezzo corretto medio	849.726,82 €	849.726,82 €	
40	Scarto %	0,69%	-0,69%	
41	Scarto assoluto	5.896,03 €	-5.896,02 €	

Divergenza:	1,40%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	849.726,82 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	849.727,00 €

Tenendo conto che l'immobile rappresenta una villa indipendente destinata ad ufficio, differentemente dai comparabili ritrovati che seppur nello stesso segmento di mercato e stessa destinazione, di fatto sono all'interno di edifici condominiali, si ritiene tecnicamente corretto che detto valore sopra determinato possa essere maggiorato di almeno il 20%, per cui il valore dell'immobile viene determinato in **€ 1.019.672,40.** Si dovrà tenere conto delle regolarizzazioni urbanistiche e catastali quantificate in € 5.000,00 e della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato. Pertanto il **valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 811.737,92 che si arrotonda ad € 820.000,00.**

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

6.1. Valutazione della quota di pertinenza della debitrice

La quota di pertinenza sull'immobile della Società debitrice è pari a 1/1.

6.2. Documentazione fotografica

Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile che si riporta in allegato (vedere allegato 16. Documentazione fotografica).

7. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. MODALITÀ DI VENDITA

Tenendo conto della tipologia, della consistenza dell'unità immobiliare oggetto della procedura fallimentare, nonché della sua ubicazione e relazione funzionale, si ritiene necessario vendere in **UNICO LOTTO.**

(vedere allegato 17. Planimetria dell'immobile- LOTTO UNICO - elaborato esterno alla relazione)

Procedere alla valutazione estimativa dell'effettivo valore locativo dell'immobile al N.C.E.U. foglio 01 particella 2042 sub. 15- Categoria Catastale A/10- Classe 2°- Consistenza 26,5 vani – Superficie catastale totale mq. 926,0 e superficie totale escluse le aree scoperte mq. 926,0 mq. – Rendita € 6.637,76.

Il sottoscritto al fine di rispondere al mandato ricevuto, ha estrapolato le quotazioni dei valori immobiliari dell'agenzia delle entrate (Osservatorio immobiliare) riferite alla zona in cui ricade l'immobile.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: CATANIA
Comune: SAN GREGORIO DI CATANIA
Fascia/zona: Periferica/MACELLO-CARCARA-IMMACOLATA-EUROPA-GELATUSI
Codice zona: D1
Microzona: 2
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	
Uffici	Normale	950	1400	L	4	6	L

Figura 9- Visualizzazione dei valori unitari di locazione per mq. di superficie commerciale e per mese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avendo a disposizione i valori massimo e minimo di zona, in relazione alla tipologia edilizia ed allo stato di finitura dell'immobile oggetto di perizia, si è ritenuto considerare il valore medio e precisamente:

Vum= €/mq mese (4,00 + 6,00) /2 = **€/mq mese 5,00**

Sapendo che la superficie commerciale dell'immobile per come sopra determinato è pari a mq. 902,59, può determinarsi il canone mensile di locazione e precisamente:

Determinazione del canone di locazione mensile (CLM) = Vum x superficie commerciale dell'immobile nella sua interezza = 5,0 x 902,59 mq = € 4.512,95 che si arrotonda ad € 4.500,00

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

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 CONFERIMENTO INCARICO

ALLEGATO N. 2. COPIA DEL VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 09/10/2024

ALLEGATO N. 3. COPIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DA [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726
Pec: giuseppe.raciti@ingpec.eu
ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016

ALLEGATO N. 4. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO GRAFICO 1A - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 5. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 6 VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

ALLEGATO N. 7- COPIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO DEI LUOGHI

ALLEGATO N. 8. COPIA DELLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DATATO 31/12/2002

ALLEGATO N. 9. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI……PARTICELLA 2042 SUB. 15

ALLEGATO N. 10. COPIA DELLA TRASCRIZIONE DELLA LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

ALLEGATO N. 11. COPIA DELLA VISURA IPOTECARIA DELLA PARTICELLA 2042 SUB 6 E 7

ALLEGATO N. 12. COPIA DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI INOLTRATA PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA

ALLEGATO N. 13. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO N. 14. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI- ELABORATO 1B - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 15. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COPERTE E SEL- ELABORATO 1C - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

ALLEGATO N. 16. ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO N. 17. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- LOTTO UNICO - ELABORATO ESTERNO ALLA RELAZIONE

Valverde, lì 15/11/2024

In Fede

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009